

ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PEDESAAN (PBB-P2) PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH (DISPENDA) KOTA PALEMBANG

Eka Febriyani¹, Sugiharto², Rafi Fadlurahman³

^{1,2} Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Tridinanti, Palembang, Sumatera Selatan

³ Fakultas Ekonomi, Universitas Sriwijaya, Indralaya, Sumatera Selatan

Email : ekafebriyani232@gmail.com¹, sugihartoabas05@gmail.com²

ARTICLE INFO

Article History

Submission : 20 - 02 - 2025

Review : 22 - 05 - 2025

Revised : 05 - 05 - 2025

Accepted : 28 - 05 - 2025

Publish : 30 - 05 - 2025

Keywords :

Pemungutuan;
Pajak Bumi dan
Bangunan;
Perkotaan dan Perdesaan

ABSTRACT

This research was conducted at the Palembang City Regional Revenue service which plays a role in collecting regional taxes for regional infrastructure development. This research discusses the effectiveness and efficiency of the results of Land and Building Tax collection in Palembang City so that the main target that has been set is achieved. In addition, the efficiency obtained has shows that in collection activities, costs can be minimized perhaps from existing regulations. In this study, the method is quantitative descriptive analysis, this is intended to provide an overview of the results of the development of land and building taxes while the data used is secondary data. For data collection techniques in writing this thesis using interview and documentation methods. The conclusion from the results of the analysis carried out is that the target effectiveness of the results of land and building tax collection for three years, namely 2020 to 2022, is quite effective, but three needs to be an increase in performance and utilization of existing resources to increase tax revenues, while the increase in the efficiency of tax collection from 2020 to 2022 has been efficient, this is expected to be maintained and further improved in tax collection activities that do not exceed to provisions.

Abstrak

Penelitian ini dilaksanakan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang yang berperan dalam pemungutan pajak daerah untuk pembangunan infrastruktur daerah. Penelitian ini membahas tentang efektivitas dan efisiensi hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Palembang sehingga dengan pencapaian target pokok yang ditetapkan. Selain itu, efisiensi yang didapat telah menunjukkan bahwa dalam kegiatan pemungutan, biaya dapat ditekan seminimal mungkin dari ketetapan yang telah ada. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif, ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang hasil perkembangan pajak bumi dan bangunan sedangkan data yang digunakan adalah data sekunder. Untuk teknik pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Adapun kesimpulan dari hasil analisa yang dilakukan diketahui bahwa target efektivitas dari hasil pemungutan pajak bumi dan bangunan untuk tiga tahun yaitu tahun 2020 sampai tahun 2022 cukup efektif tetapi perlu adanya peningkatan kinerja dan pemanfaatan sumber daya yang ada untuk meningkatkan perolehan pajak pajak sedangkan peningkatan efisiensi pemungutan pajak tahun 2020 sampai tahun 2022 telah efisien, hal ini diharapkan dapat dipertahankan serta lebih ditingkatkan dalam kegiatan pemungutan pajak yang tidak melebihi ketetapan..

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar bagi negara. Peran pajak pada suatu negara sangat penting dalam mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam perkembangan sosial dan ekonomi. Pemungutan pajak tanpa adanya jasa timbal balik oleh pemerintah dapat dipaksakan terhadap membayar pajak yang dilakukan oleh wajib pajak, ini didasari pada Undang- Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan bahwa pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak dipungut negara kepada warga negara berdasarkan pada norma hukum yang telah diatur. Pajak tersebut yang akhirnya digunakan oleh pemerintah sebagai alat untuk membiayai kegiatan operasional kenegaraan, memproduksi barang sendiri untuk kesejahteraan rakyat dan untuk pembiayaan pembangunan. Pada tanggal 15 September 2009, telah disahkan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 sebagai pengganti Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Latar belakang pembentukan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 antara lain adalah untuk memberikan wewenang yang lebih besar kepada daerah dalam penyediaan layanan dan pemerintah, memperkuat otonomi daerah serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu sumber pendapatan penting bagi pemerintah daerah yang digunakan untuk membiayai pembangunan infrastruktur serta pelayanan publik. PBB dikenakan atas tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh individu maupun badan. Di kota Palembang, pemungutan PBB menjadi salah satu prioritas dalam pengelolaan keuangan daerah. Namun dalam pelaksanaannya, sering kali ditemukan berbagai kendala yang mempengaruhi efektivitas dan efisiensi pemungutan PBB. Kendala tersebut dapat berupa rendahnya tingkat kesadaran masyarakat akan kewajiban dalam membayar pajak, kurangnya sosialisasi dari pemerintah hingga sistem administrasi yang kurang optimal.

Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah antara lain : pertama, 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. Kedua, PBB-P2 diharapkan dapat

meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan sekaligus memperbaiki Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Ketiga, untuk meningkatkan pelayanan masyarakat, akuntabilitas dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2. Saat ini penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) masih kurang efektif dibanding pajak daerah lainnya. Pajak daerah lainnya rata-rata sudah terealisasi dan mencapai target yang telah ditetapkan. Masalah yang dihadapi oleh pemerintah adalah lemahnya kemampuan pendapatan daerah yang setiap tahunnya meningkat tetapi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ini sangatlah rendah daripada penerimaan pajak daerah lainnya, padahal realisasi penerimaan masih belum sesuai dengan target yang telah ditetapkan. Hal ini dikarenakan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap kelangsungan pelaksanaan pembangunan daerah yang terangkum dalam dana tidak cukup menopang pendapatan daerah.

Tabel 1. Data Jumlah Target Dan Realisasi Anggaran Per tahun 2020 sampai Tahun 2022

No	Tahun	Target	Realisasi
1.	2020	Rp. 356.601.555.063,-	Rp. 234.657.461.373,-
2.	2021	Rp. 320.950.143.632,-	Rp. 246.581.099.987,-
3.	2022	Rp. 327.046.770.376,-	Rp. 267.171.359.288,-

Oleh karena itu, diperlukan analisis yang mendalam mengenai proses pemungutan PBB guna untuk mengidentifikasi masalah yang ada serta mencari solusi yang tepat untuk meningkatkan penerimaan pajak.

Kerangka Berpikir

Munculnya Peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah membawa perubahan yang besar dalam penerimaan pajak bumi dan bangunan. Dimana sebelumnya Peraturan Undang-Undang pajak bumi dan bangunan berdasarkan pembagian untuk pemerintah daerah adalah 90% dan 9% dari pembagian tersebut digunakan untuk membiayai upah pungut. Namun, dengan adanya peralihan penerimaan dari pusat ke daerah ini dapat memberikan tambahan dana kepada pemerintah daerah untuk menunjang anggaran pembiayaan pembangunan dan mensejahterakan masyarakat.

Oleh karena itu, pemerintah daerah Kota Palembang menerbitkan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 49 Tahun 2019 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan sebagai mekanisme pemungutan pajak setelah peralihan tersebut. Variabel bebas dalam penelitian ini yaitu, pemungutan pajak bumi dan bangunan (X) sedangkan Variabel terikatnya yaitu, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (Y). Gambar 1 menjelaskan secara singkat mengenai kerangka berpikir yang penulis susun dalam penelitian ini.



Gambar 1. Kerangka Berpikir

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) yang beralamatkan di Jalan Merdeka Nomor 21 Kecamatan Bukit Kecil Kota Palembang. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa Wawancara kepada pihak berwenang mengenai Pajak Bumi dan Bangunan di DISPENDA. Dan menggunakan teknik pengumpulan data Dokumentasi berupa informasi berbentuk tulisan, gambar atau karya dari seseorang. Adapun populasi penelitian ini berupa dokumen yang berhubungan dengan Rekapitulasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada DISPENDA. Dan sampel penelitian ini yaitu data Realisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dari 2020 sampai 2022.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Data PBB-P2

Pemerintah Daerah setiap tahunnya memiliki target dalam penerimaan PBB- P2 sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, namun terkadang dalam pelaksanaannya penerimaan pajak yang diterima tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Sehingga perlu adanya strategi khusus tentang PBB-P2, hal tersebut dimaksudkan untuk menggali potensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor PBB-P2. Adapun efektivitas dan efisiensi dari pelaksanaan kegiatan pemungutan

Pajak Bumi dan Bangunan dapat dilihat dari hasil penerimaan PBB yang telah diterima. Berikut :

Tabel 2. Data Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Per Kecamatan Kota Palembang Tahun 2020-2022

No	Kecamatan	Ketetapan Tahun 2020	Realisasi Tahun 2020	Realisasi Tahun 2021	Realisasi Tahun 2022
1	Iilir Barat II	3.353.555.704	2.760.181.912	2.121.971.460	2.660.664.549
2	Jakabaring	13.148.798.655	3.718.073.404	4.475.175.344	6.469.294.586
3	Iilir Timur III	53.836.081.256	45.149.342.516	49.245.679.722	46.837.119.846
4	Seberang Ulu I	1.958.250.488	572.505.160	675.999.128	1.502.858.343
5	Seberang Ulu II	5.669.273.717	2.701.012.399	3.055.361.583	4.394.903.902
6	Iilir Barat I	36.067.332.814	19.187.951.912	20.308.597.076	21.356.703.900
7	Iilir Timur I	27.351.608.819	20.515.455.786	21.585.892.641	20.972.314.805
8	Iilir Timur II	10.981.875.030	5.619.297.180	7.102.960.306	8.588.216.991
9	Sako	12.536.939.701	5.842.999.059	6.308.775.029	8.975.996.980
10	Sematang Borang	5.253.477.833	752.085.862	488.214.631	3.334.230.201
11	Sukarami	47.742.175.614	27.537.438.462	30.041.542.624	33.233.190.933
12	Alang-alang Lebar	34.701.052.572	15.691.905.819	17.273.048.956	18.944.219.254
13	Kemunin g	10.731.870.808	6.831.608.158	7.932.893.909	8.269.893.232
14	Kalidoni	43.401.432.777	36.940.153.256	37.335.444.780	39.244.596.935
15	Bukit Kecil	12.435.546.074	8.609.320.578	7.672.732.432	7.990.169.360
16	Gandus	7.098.288.041	3.248.524.320	3.243.581.931	5.004.367.884
17	Kertapati	6.999.388.745	4.509.365.081	5.778.165.653	6.346.050.940
18	Plaju	23.254.606.415	23.470.240.509	21.935.062.882	23.037.566.647

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Palembang

PEMBAHASAN

1. Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2)

Dalam kegiatannya dilapangan pemngutan pajak bumi dan bangunan tidak hanya penting sebagai sumber penerimaan daerah tetapi juga berpengaruh signifikan terhadap berbagai aspek kegiatan yang lain. Selain pajak yang sepenuhnya diatur oleh pemerintah,

penerimaan hasil pemungutan pajak tersebut akan dilakukan pembagian antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Oleh karena itu, efektivitas digunakan untuk mengukur hubungan antara hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan dengan semua potensi pajak bumi dan bangunan dengan anggapan bahwa semua wajib pajak bumi dan bangunan membayar pajaknya masing-masing. Namun mengingat sulitnya menentukan besarnya potensi pajak bumi dan bangunan, maka dalam penelitian ini yang digunakan adalah besarnya target pajak bumi dan bangunan.

Tingkat efektivitas dihitung dengan cara membandingkan antara realisasi pajak bumi dan bangunan dengan target pajak yang telah ditetapkan dan tingkat efektivitas dihitung untuk 3 tahun yaitu tahun 2020-2022. apabila dalam perhitungan pajak bumi dan bangunan menghasilkan angka yang melebihi standar minimal pajak bumi dan bangunan maka dianggap semakin efektif. Dengan kata lain, kinerja penerimaan pajak bumi dan bangunan di kota Palembang akan semakin baik.

Untuk mengetahui efektivitas penerimaan PAD Kota Palembang Tahun 2020-2022 dapat dilihat dari efektivitas pengelolaan penerimaan pajak bumi dan bangunan. Maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini akan dihitung menggunakan tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan. Menurut Wihana Kiranajaya, 1996:34 rumus untuk mengetahui efektivitas sebagai berikut :

$$\text{Efektivitas PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Target PBB}} \times 100\%$$

Pemungutan pajak dikatakan efektif apabila jumlah penerimaan pajak dapat terealisasi 90%-100% dan dikatakan tidak efektif apabila realisasi dari rencana penerimaan pajak pada tahun yang bersangkutan kurang dari 60%. Adapun kategori persentase tingkat efektivitas pemungutan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3 Kriteria Efektivitas

No	Efektivitas (%)	Kategori
1	>100	Sangat Efektif
2	90-100	Efektif
3	80-90	Cukup Efektif
4	60-80	Kurang Efektif
5	< 60	Tidak Efektif

Untuk tingkat efektivitas PBB di Kota Palembang ditunjukkan dalam tabel sebagai Berikut :

Tabel 4. Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Palembang Tahun 2020-2022

No	Tahun	Pokok Ketetapan	Realisasi	Efektivitas
1	2020	356.601.555.063	234.657.461.373	0,65
2	2021	320.950.143.632	246.581.099.987	0,76
3	2022	327.046.770.376	267.171.359.288	0,81

Sumber : Dispenda Kota Palembang

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan periode 2020-2022 di Kota Palembang menunjukkan hasil yang cukup efektif. Pada tahun 2020 tingkat efektivitas hanya sebesar 0,65 atau 65% dengan realisasi yang diperoleh sebesar Rp. 234.657.461.373,- dari ketetapan pokok sebesar Rp. 356.601.555.063,-. pada tahun 2021 tingkat efektivitas sebesar 0,76 atau 76% dengan realisasi yang diperoleh sebesar Rp. 246.581.099.987,- dari ketetapan pokok sebesar Rp. 320.950.143.632,-. Sedangkan untuk tahun 2022 penerimaan pajak bumi dan bangunan sebesar 0,81 atau 81% dengan realisasi yang diperoleh sebesar Rp. 267.171.359.288,- dari ketetapan pokok sebesar Rp. 327.046.770.376,-. Ini menunjukkan bahwa tingkat efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2020 dan tahun 2021 masih kurang efektif, sedangkan ditahun 2022 sudah cukup efektif karena dilihat dari persentasenya menunjukkan kenaikan setiap tahunnya.

2. Analisis Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Untuk analisis efisiensi dilihat dengan membandingkan antara biaya yang dikeluarkan untuk memungut pajak dengan realisasi penerimaan pajak yang bersangkutan. Dengan mengetahui hasil perbandingan rutin antara realisasi pengeluaran dengan menggunakan ukuran efisiensi tersebut dapat dilakukan terhadap sistem pengelolaan keuangan pemerintah daerah, dengan kriteria penilaian berdasarkan keputusan Kepmendagri No.690.900.327 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan yang disusun dalam tabel berikut ini :

Tabel 5. Kriteria Efisiensi

No	Kriteria (%)	Kategori
1	>100	Tidak Efisien
2	90-100	Kurang Efisien
3	80-90	Cukup Efisien
4	60-80	Efisien
5	< 60	Sangat Efisien

Untuk mengetahui tingkat efisiensi pemungutan pajak bumi dan bangunan digunakan untuk analisis rasio, menurut Wihana Kiranajaya, 1996:34 dalam Dhinaryati, 2003:25 Rumus efisiensi sebagai berikut :

$$\text{Efisiensi PBB} = \frac{\text{Biaya Pemungutan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan PBB}} \times 100\%$$

Untuk tingkat efisiensi pajak bumi dan bangunan di kota Palembang ditunjukkan pada tabel dibawah ini :

Tabel 6. Tingkat Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang Tahun 2020-2022

No	Tahun	Realisasi	Biaya Pemungutan	Tingkat Efisiensi
1	2020	234.657.461.373	19.811.197.503	0,08
2	2021	246.581.099.987	17.830.563.535	0,07
3	2022	267.171.359.288	18.169.265.020	0,06

Sumber : Dispenda Kota Palembang

Dari tabel diatas terlihat bahwa tingkat efisiensi dari tahun 2020 sampai 2022 sangat efisien, dengan efisiensi 0,08 pada tahun 2020, 0,07 pada tahun 2021 dan pada tahun 2022 sebesar 0,06. Secara keseluruhantingkat efisiensi PBB-P2 dari tahun 2020-2022 ini menunjukkan kriteria nilai yang sangat efisien. Hal ini menunjukkan bahwa biaya pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) dilakukan dengan efisien karena sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 297/PMK.07/2011 dimana tertera bahwa tingkat efisiensi pemungutan pajak bumi dan bangunan paling tinggi sebesar-besarnya yaitu 9% dari jumlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya ditambah dengan biaya operasional.

KESIMPULAN

Sesuai dengan hasil dari penelitian yang dilakukan, maka secara ringkas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Target efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan tahun 2020 sampai tahun 2022 menunjukkan bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan dalam 3 tahun yaitu 2020 kurang efektif dengan nilai efektivitas 0,65 atau 65%, tahun 2021 kurang efektif terlihat dari nilai efektivitas sebesar 0,76 atau 76% dan tahun 2022 termasuk dalam kategori cukup efektif dilihat dari nilai efektivitas sebesar 0,81 atau 81%.
2. Tingkat efisiensi pajak bumi dan bangunan tahun 2020 sampai tahun 2022 menunjukkan bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilaksanakan pada tahun 2020 efisien dengan tingkat efisiensi sebesar 0,08 atau 8%, untuk tahun 2021 masih termasuk dalam kategori efisien walaupun mengalami penurunan dengan tingkat efisiensi sebesar 0,07 atau 7% dan pada tahun 2022 mengalami penurunan kembali dengan tingkat efisiensi sebesar 0,06 atau 6% sehingga masih dianggap efisien.

DAFTAR PUSTAKA

- Halim Abdul, Icuk Rangga Bawono, Amin Dara. Edisi 3 2020, Perpajakan Konsep, Aplikasi, Contoh dan Studi Kasus. Jakarta: Salemba Empat.
- Metode Penelitian Accidental Sampling. Diambil pada tanggal 22 november 2022 dari <http://repository.poltekkes-denpasar.ac.id/902/4/BAB%20IV.pdf>
- Metode Accidental Sampling. Diambil tanggal 22 november 2022 dari <https://deepublishstore.com/metode-accidental-sampling/>
- Pahala Siahaan, Marihot. 2016, Pajak daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: Rajawali Pers 2010.
- Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
- Pasal 101 Undang Undang Pajak Daerah dan Restibusi Daerah. Pasal 11 Nomor 12 tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Pekei,Beni.2016. Konsep dan Analisis Efektivitas Pengelolaan Keuangan Daerah Di Era Otonomi. Jakarta. Taushia.
- Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 49 Tahun 2019 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Peraturan Walikota (PERWALI) Nomor 18 Tahun 2019 Tentang Klasifikasi, Besaran Tarif dan Ketetapan Minimal Pajak Bumi dan Bangunan.
- Rahayu Siti Kurnia, Ely Suhayati. 2010, Perpajakan Teori dan Teknis Perhitungan. Pekanbaru: Graha Ilmu.
- Resmi Siti. 2019. Perpajakan Teori dan Kasus. Jakarta: Salemba Empat. Salinan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

www.pajak.go.id