

KEBERHASILAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN TRENGGALEK

Bela Kusuma Wardani¹⁾, Sri Dwi Estiningrum²⁾

¹Prodi Akuntansi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

E-mail: belakusuma116@gmail.com

²Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

E-mail: sdestiningrum@gmail.com

Abstract

The Rural and Urban Land and Building Tax is a source of Regional Income that will later become a milestone for the development and progress of the region itself, therefore it is important to know how the effectiveness, growth rate and contribution of PBB-P2 collection for Regional Original Income is, these points also become the purpose of this research. The research method applied in this research is descriptive qualitative with data collection techniques through interviews, observation, and documentation. The unit of analysis in this research is the Regional Finance Agency of Trenggalek Regency. The primary data source of the research is based on the results of interviews with the Head of Sub-Division of Data Collection, Registration, and Regional Tax Services and the Head of Sub-Division of Verification, Collection, Reporting, and Settlement of Regional Taxes, while the secondary data source comes from the Budget Realization Report of Trenggalek Regency for 2017-2021 The result of this study indicates that the effectiveness and growth rate of PBB-P2 in the Trenggalek Regency is quite effective, but it has a lesser contribution.

Keywords : Collection, PAD, PBB-P2, Taxation.

1. PENDAHULUAN

Salah satu sumber pendapatan yang berperan besar dalam mendongkrak penerimaan negara Indonesia adalah sektor perpajakan, termasuk pajak pusat dan daerah (Sugarda & Wicaksono, 2017). Pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat berdasarkan undang-undang, guna mendanai rumah tangga negara dan pembangunan ekonomi negara Indonesia (Mardiasmo, 2018). Pajak daerah sendiri ialah sumbangan wajib untuk daerah yang dibebankan kepada individu ataupun kelompok bersumber pada undang-undang, tanpa adanya kontraprestasi langsung serta digunakan untuk mendanai rumah tangga daerah yang bermanfaat bagi masyarakat daerah (Siahaan, 2016).

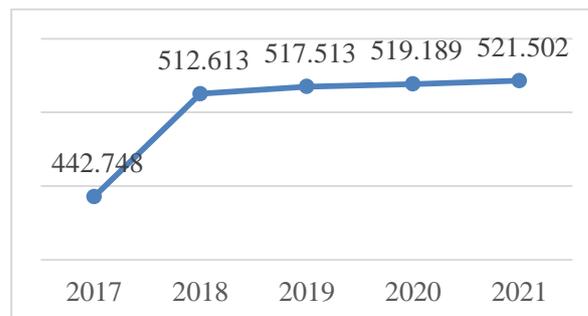
Pajak Bumi dan Bangunan ialah salah satu jenis pajak daerah yang dikelola oleh pemerintah

daerah dan berpengaruh signifikan serta berkontribusi terhadap penghasilan asli daerah (Rufaidah & Muharom, 2022). Pemerintah kabupaten atau kota di banyak negara-tetapi tidak setiap negara-bergantung pada beberapa bentuk pajak properti untuk menghasilkan pendapatan guna mendanai layanan publik di daerah. Menurut *Built Environment Research Institute*, pajak properti menunjukkan persentase tertinggi pendapatan daerah di Amerika Latin dan negara-negara yang terhimpun dalam *Organisation for Economic Co-operation and Development* (OECD), sedangkan persentase terendah ada pada negara-negara Asia, Eropa Tengah dan Timur (McCluskey et al., 2013). Pajak Bumi dan Bangunan memegang andil besar dalam perkembangan dan kemajuan pembangunan di daerah. Oleh sebab itu, Pajak Bumi dan

Bangunan harus dikelola dan diawasi secara lebih detail supaya menciptakan hasil yang optimal (Suparmono & Damayanti, 2010).

Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai dasar hukum yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengatur mengenai Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan, dimana kewenangan pemungutannya ada pada pemerintah kabupaten/kota. Basis pajak properti di Indonesia adalah bumi dan bangunan sedangkan dasar untuk menilai pajaknya berdasarkan pada nilai pasar (Bird & Slack, 2004). Indonesia menggunakan sistem penilaian yang disederhanakan baik untuk tanah maupun bangunan. Tanah dikategorikan ke dalam zona nilai tanah sesuai dengan penggunaan dan lokasi, sedangkan bangunan diklasifikasikan menjadi 40 kelas yang berbeda. Setiap kelas memiliki harga satuan yang ditentukan per meter persegi. Oleh karena itu, properti individu tidak dinilai secara terpisah, melainkan dinilai sesuai dengan tingkat zona tanah yang ditentukan per m² dan tingkat kelas bangunan per m² (McCluskey et al., 2013). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia bersifat progresif, dengan tarif maksimal 0,3 persen dari NJKP (Kalkuhl et al., 2018).

Kabupaten Trenggalek menjadi salah satu kabupaten di provinsi Jawa Timur yang mulai melaksanakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan sejak tahun 2014 (Santoso et al., 2015), dimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek Nomor 18 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Kabupaten Trenggalek terbagi atas 14 kecamatan yang terdiri dari 152 desa dan 5 kelurahan dengan luas wilayah kurang lebih 126.140 hektar atau 1.261,40 km² serta jumlah penduduk pada tahun 2020 sejumlah 731.125 jiwa (Badan Pusat Statistik Kabupaten Trenggalek, 2021). Pengelolaan pajak ini diserahkan kepada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Trenggalek selaku instansi yang tugas pokok dan fungsinya mengelola keuangan daerah termasuk melaksanakan pemungutan pajak daerah.



Sumber: Data diolah, 2022

Gambar 1. Grafik Objek PBB-P2 Tahun 2017-2021 di Kabupaten Trenggalek

Gambar 1 menunjukkan bahwa jumlah objek PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek meningkat signifikan sepanjang tahun 2017 hingga tahun 2021, sehingga bisa diindikasikan bahwa sektor pajak khususnya PBB-P2 sangat berpotensi di wilayah Kabupaten Trenggalek. Namun berbanding terbalik dengan realisasi pembayaran pada tahun 2020 yang mengalami penurunan cukup signifikan. Pandemi Covid-19 telah memicu kondisi perekonomian masyarakat mengalami keterpurukan dan penurunan (Abidin Aflahul, 2020). Penurunan perekonomian tersebut tidak hanya dialami oleh Kabupaten Trenggalek, melainkan juga dari seluruh wilayah Indonesia mengalami imbasnya terutama pada menurunnya angka pembayaran pajak (Salamah & Furqon, 2020).

Pemerintah Kabupaten Trenggalek sering kali menghadapi kendala dalam pemungutan pajak yakni belum maksimalnya penerapan peraturan daerah ataupun peraturan bupati mengenai pajak daerah, terbatasnya fiskus, minimnya pengetahuan, dan rendahnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak sehingga mempengaruhi akurasi data potensi riil dari pajak daerah (Hidayah, 2018). Kendala-kendala yang ada akan berakibat juga pada rendahnya realisasi pendapatan asli daerah di Kabupaten Trenggalek dan akan menimbulkan permasalahan baru yakni terhambatnya proses perkembangan dan pembangunan di wilayah tersebut (Saraswati & Rioni, 2019).

Penting untuk melakukan pengukuran kinerja Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kabupaten Trenggalek sebagai upaya pengendalian yang berguna di masa mendatang. Pengukuran kinerja

ini dapat membantu pemerintah daerah khususnya Pemda Kabupaten Trenggalek sebagai bahan pertimbangan evaluasi untuk menentukan kebijakan-kebijakan yang tepat guna meningkatkan keberhasilan pemungutan pajak daerah utamanya PBB Perdesaan dan Perkotaan. Cara yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja suatu organisasi adalah dengan memperhitungkan efektivitas, laju pertumbuhan, dan kontribusi suatu komponen pendapatan dengan total pendapatan yang diterima oleh organisasi (Halim, 2004).

Efektivitas merupakan suatu istilah yang menunjukkan seberapa jauh keberhasilan atau kegagalan suatu organisasi dalam mencapai tujuan semula (Safitri et al., 2022). Riset yang telah dilakukan oleh (Moch et al., 2019) diperoleh hasil bahwa efektivitas sistem pemungutan PBB-P2 di Kota Banjarmasin dinilai masih rendah dimana tercermin dari rendahnya realisasi PBB-P2. Selanjutnya hasil riset oleh (Andry, 2021) menemukan bahwa efektivitas pemungutan PBB di Kabupaten Pelalawan dinilai masih kurang efektif dan pemerintah setempat masih terus berupaya untuk mewujudkan pada kategori cukup efektif.

Laju pertumbuhan menunjukkan seberapa jauh keberhasilan pemerintah daerah dalam meningkatkan atau mempertahankan kinerja yang dicapai pada suatu periode dibandingkan dengan periode sebelumnya (Mahmudi, 2019). Sedangkan menurut (Stoilova, 2017), laju pertumbuhan perekonomian suatu daerah bergantung pada jumlah pendapatan daerah dengan akumulasi pengeluaran bagi perkembangan daerah. Riset yang dilakukan oleh (Astuti & Yudea, 2016) diperoleh hasil bahwa pertumbuhan PBB-P2 di Kota Balikpapan pada tahun 2012-2014 berfluktuasi. Hasil riset berbeda dilakukan oleh (Nisa & Rahman, 2019) menunjukkan bahwa kelajuan pertumbuhan PBB-P2 di Kabupaten Kendal tahun 2015-2017 menunjukkan kecenderungan meningkat dengan rata-rata sebesar 5,23%.

Kontribusi dalam pajak diartikan sebagai seberapa besar sumbangsih yang diberikan oleh suatu pajak dibandingkan dengan penghasilan asli daerah itu sendiri (Saleha & Solikah, 2020).

Riset yang dilakukan oleh (Haryanti et al., 2020) menyatakan bahwa kontribusi PBB terhadap PAD Kabupaten Sukoharjo tahun 2016-2018 termasuk kriteria kurang dengan rata-rata sebesar 10,71%.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana efektivitas pemungutan PBB-P2, laju pertumbuhan PBB-P2, dan kontribusi sektor perpajakan yakni PBB-P2 pada pajak daerah dan pendapatan asli daerah Kabupaten Trenggalek pada tahun 2017 hingga 2021 serta kendala apa saja yang ditemui oleh Pemerintah Daerah khususnya Badan Keuangan Daerah di Kabupaten Trenggalek. Adapun judul yang diangkat dalam penelitian ini yaitu **Keberhasilan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Trenggalek.**

2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, dimana data serta fakta yang diperoleh akan diuraikan ke dalam bentuk paragraf maupun gambar, dan dalam menguraikan suatu penjelasan serta penyajian dari data yang diperoleh akan lebih memudahkan pembaca untuk memperoleh hasil yang lebih objektif mengenai efektivitas, laju pertumbuhan, dan kontribusi PBB-P2 pada pajak daerah dan pendapatan asli daerah, serta hambatan yang ditemui Bakeuda selama pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek.

Lokasi dalam penelitian ini adalah Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kabupaten Trenggalek selaku instansi yang bertugas mengelola dan melaksanakan pemungutan pajak daerah termasuk PBB Perdesaan dan Perkotaan. Bakeuda Kabupaten Trenggalek berlokasi di Jl. Sunan Kalijaga No. 2, Jonogaran, Ngantru, Kecamatan Trenggalek, Kabupaten Trenggalek.

Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh peneliti melalui observasi dan wawancara dengan Kepala Bidang Pengelolaan Pendapatan/Pajak Daerah, Kasubid Pendataan, Pendaftaran dan Pelayanan Pajak Daerah, serta Kasubid Verifikasi, Penagihan, Pelaporan dan Penyelesaian Pajak Daerah. Sedangkan data

sekunder diperoleh peneliti dari Laporan Keuangan yang berkaitan dengan realisasi dan target PBB-P2, Realisasi Pajak Daerah, dan Realisasi PAD Kabupaten Trenggalek. Teknik pengumpulan data melalui observasi, dokumentasi, dan wawancara (Sugiyono, 2018). Analisis data yang digunakan peneliti adalah model Miles dan Huberman, yaitu pengumpulan, reduksi, dan penyajian data, serta kesimpulan.

Apabila Bakeuda berhasil merealisasikan target pemungutan PBB-P2, maka bisa dikatakan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek telah berjalan secara efektif. Pengukuran efektivitas pemungutan PBB-P2 dapat diketahui melalui perbandingan antara realisasi dan target pemungutan PBB-P2.

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi PBB-P2}}{\text{Target PBB-P2}} \times 100\% \quad (1)$$

Efektivitas pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan dikatakan efektif jika rasio realisasinya berada pada kisaran 90% sampai 100%, namun lebih efektif jika hasil pemungutan pajak dapat mencapai manfaat yang lebih besar. Interpretasi atas efektivitas digunakan agar lebih mudah menarik kesimpulan dari hasil perhitungan. Menurut (Kepmendagri No. 690.900.327, 1996) kriteria atas efektivitas dibagi menjadi lima, yaitu:

- 1) sangat efektif = lebih dari 100%
- 2) efektif = antara 90% sampai 100%
- 3) cukup efektif = antara 80% sampai 90%
- 4) kurang efektif = antara 60% sampai 80%
- 5) tidak efektif = kurang dari 60%

Perhitungan laju pertumbuhan PBB Perdesaan dan Perkotaan dapat diketahui dengan cara menghitung perbandingan antara realisasi

PBB Perdesaan dan Perkotaan periode ini dengan realisasi periode lalu.

$$\text{Laju Pertumbuhan} = \frac{X_t - X(t-1)}{X(t-1)} \times 100\% \quad (2)$$

Keterangan:

X_t = Realisasi PBB-P2 periode ini

$X(t-1)$ = Realisasi PBB-P2 periode lalu

Perhitungan kontribusi PBB Perdesaan dan Perkotaan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menghitung realisasi PBB-P2 dibandingkan dengan realisasi pajak daerah atau PAD.

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi PBB-P2}}{\text{Realisasi Pajak Daerah/PAD}} \times 100\% \quad (3)$$

Kontribusi pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan dikatakan baik jika rasio realisasinya berada pada kisaran 40% sampai 50%, namun lebih baik jika hasil pemungutan pajak dapat memberi sumbangsih lebih besar. Interpretasi atas kontribusi digunakan untuk lebih mudah menarik kesimpulan dari hasil perhitungan. Menurut (Tim Litbang Depdagri Fisipol UGM, 1991) kriteria atas kontribusi dibagi menjadi enam, yaitu:

- 1) sangat baik = lebih dari 50%
- 2) baik = antara 40% sampai 50%
- 3) cukup baik = antara 30% sampai 40%
- 4) sedang = antara 20% sampai 30%
- 5) kurang = antara 10% sampai 20%
- 6) sangat kurang = kurang dari 10%

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Hasil penelitian

Analisis efektivitas pemungutan PBB-P2 digunakan untuk mengetahui kemampuan Bakeuda Kabupaten Trenggalek dalam merealisasikan target PBB Perdesaan dan Perkotaan berdasarkan potensi riil daerah.

Tabel 1. Efektivitas Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017-2021 di Kabupaten Trenggalek

Tahun	PBB Perdesaan dan Perkotaan		Rasio Efektivitas (%)	Kriteria
	Target	Realisasi		
2017	11.150.000.000,00	11.320.787.174,00	101,53	Sangat Efektif
2018	12.500.000.000,00	12.713.378.320,36	101,71	Sangat Efektif
2019	13.000.000.000,00	13.169.918.403,00	101,31	Sangat Efektif

2020	13.000.000.000,00	13.393.023.420,00	103,02	Sangat Efektif
2021	13.500.000.000,00	13.898.675.050,00	102,95	Sangat Efektif

Sumber: Data diolah, 2022

Tabel 1 menunjukkan bahwa rata-rata efektivitas pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Trenggalek memenuhi kriteria sangat efektif dengan rata-rata sebesar 102,10%, dikarenakan realisasi PBB Perdesaan dan Perkotaan tahun 2017-2021 selalu melebihi target yang ditetapkan. Terlihat juga dalam tabel 1, sepanjang tahun 2017-2021 target dan realisasi PBB Perdesaan dan Perkotaan selalu mengalami kenaikan. Efektivitas pemungutan PBB

Perdesaan dan Perkotaan tertinggi berada pada tahun 2020 sebesar 103,02% sedangkan efektivitas terendah berada pada tahun 2019 sebesar 101,31%.

Laju pertumbuhan PBB-P2 digunakan untuk mengetahui kemampuan pemerintah daerah Kabupaten Trenggalek dalam menumbuhkan pendapatan pajak yaitu PBB-P2 dalam satu atau beberapa periode secara positif atau sebaliknya.

Tabel 2. Laju Pertumbuhan PBB Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2017-2021 di Kabupaten Trenggalek

Tahun	PBB Perdesaan dan Perkotaan		Laju Pertumbuhan (%)
	Penerimaan Tahun t	Penerimaan tahun t-1	
2017	11.320.787.174,00	11.000.761.877,00	2,91
2018	12.713.378.320,36	11.320.787.174,00	12,30
2019	13.169.918.403,00	12.713.378.320,36	3,59
2020	13.393.023.420,00	13.169.918.403,00	1,69
2021	13.898.675.050,00	13.393.023.420,00	3,78

Sumber: Data diolah, 2022

Tabel 2 menunjukkan bahwa realisasi PBB Perdesaan dan Perkotaan selalu meningkat sedangkan laju pertumbuhan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Trenggalek tahun 2017-2021 mengalami fluktuasi dengan rata-rata sebesar 4,85%. Dimana laju pertumbuhan PBB Perdesaan dan Perkotaan tertinggi ada di tahun 2018 sebesar 12,30% sedangkan laju pertumbuhan terendah ada di tahun 2020 sebesar 1,69%. Pada tahun 2020 menunjukkan laju pertumbuhan terendah karena realisasi PBB Perdesaan dan Perkotaan hanya mengalami

penambahan sebesar Rp 223.105.017,00 dibandingkan tahun-tahun sebelumnya yang mengalami penambahan penerimaan lebih dari Rp 300.000.000,00.

Perhitungan kontribusi PBB Perdesaan dan Perkotaan terhadap pajak daerah digunakan untuk mengetahui besar sumbangan yang diberikan PBB-P2 pada pajak daerah, dilakukan dengan cara menghitung realisasi PBB-P2 dibandingkan dengan realisasi pajak daerah tahun 2017-2021 di Kabupaten Trenggalek.

Tabel 3. Kontribusi PBB Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pajak Daerah Tahun 2017-2021 di Kabupaten Trenggalek

Tahun	Realisasi		Rasio Kontribusi (%)	Kriteria
	PBB-P2	Pajak Daerah		
2017	11.320.787.174,00	32.037.072.827,72	35,34	Cukup Baik
2018	12.713.378.320,36	34.772.958.857,36	36,56	Cukup Baik
2019	13.169.918.403,00	37.709.376.344,75	34,92	Cukup Baik
2020	13.393.023.420,00	34.601.359.085,75	38,71	Cukup Baik

2021	13.898.675.050,00	39.026.817.857,00	35,61	Cukup Baik
------	-------------------	-------------------	-------	------------

Sumber: Data diolah, 2022

Tabel 3 menunjukkan bahwa rata-rata tingkat kontribusi PBB-P2 pada pajak daerah di Kabupaten Trenggalek tahun 2017-2021 memenuhi kriteria cukup baik, dengan rata-rata sebesar 36,23%. Tingkat kontribusi tertinggi ada di tahun 2020 sebesar 38,71% sedangkan tingkat kontribusi terendah ada di tahun 2019 sebesar 34,92%.

Perhitungan kontribusi PBB Perdesaan dan Perkotaan pada PAD Kabupaten Trenggalek digunakan untuk mengetahui besar sumbangsih yang diberikan PBB Perdesaan dan Perkotaan kepada PAD, dilakukan dengan cara menghitung realisasi PBB-P2 dibandingkan dengan realisasi PAD.

Tabel 4. Kontribusi PBB Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Tahun 2017-2021 di Kabupaten Trenggalek

Tahun	Realisasi		Rasio Kontribusi (%)	Kriteria
	PBB-P2	PAD		
2017	11.320.787.174,00	253.224.852.674,12	4,47	Sangat Kurang
2018	12.713.378.320,36	233.224.852.674,12	5,45	Sangat Kurang
2019	13.169.918.403,00	285.134.071.594,78	4,62	Sangat Kurang
2020	13.393.023.420,00	257.977.450.483,90	5,19	Sangat Kurang
2021	13.898.675.050,00	233.490.679.200,57	5,95	Sangat Kurang

Sumber: Data diolah, 2022

Tabel 4 menunjukkan bahwa rata-rata tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di Kabupaten Trenggalek memenuhi kriteria sangat kurang, dengan rata-rata sebesar 5,14%. Tingkat kontribusi tertinggi ada di tahun 2021 sebesar 5,95% sedangkan tingkat kontribusi terendah ada di tahun 2017 sebesar 4,47%.

3.2. Pembahasan

Pemerintah Kabupaten Trenggalek dalam menentukan target PBB Perdesaan dan Perkotaan didasarkan pada potensi riil daerah dan proyeksi pertumbuhan pajak. Selain itu, juga dilakukan kalibrasi atau perhitungan pajak berdasarkan potensi dalam jangka waktu kedepan. Pada bulan September, Oktober dan November hingga Desember merupakan waktu yang tepat digunakan untuk menentukan target PBB Perdesaan dan Perkotaan tahun berikutnya.

Pada awal tahun 2020 di seluruh penjuru dunia merasakan pandemi Covid-19 memporak-porandakan seluruh unsur yang membangun suatu negara termasuk di Indonesia. Pandemi telah berdampak besar pada ekonomi global, termasuk juga sektor pajak (Setiawan, 2020). Salah satu akibat pandemi pada ekonomi

Indonesia adalah turunnya anggaran penerimaan pajak yang merupakan sumber penerimaan negara terbesar, dari 1.865,7 triliun menjadi 1.462,6 triliun (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2020). Dampak dari pandemi ini juga telah menyebabkan penurunan pendapatan pajak daerah yang signifikan, karena banyak orang yang terkena PHK dan *partial lockdown* (Ishak, 2021).

Untuk membantu meringankan beban wajib pajak, pemerintah kabupaten/kota dapat memberikan stimulus kebijakan pajak sebagai dampak pandemi pada bidang ekonomi seperti memberikan relaksasi pajak pada PBB Perdesaan dan Perkotaan berupa potongan pembayaran pajak, pemberian fasilitas lain, maupun perpanjangan waktu dalam pembayaran (Dewanti et al., 2021). Akan tetapi kondisi berbeda terjadi di Kabupaten Trenggalek dimana berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang Pengelolaan Pendapatan diketahui bahwa pandemi Covid-19 belum berdampak besar pada proses pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Trenggalek, dimana pelayanan tetap beroperasi seperti biasa. Terkait stimulus kebijakan pajak di masa pandemi Covid-19, Pemerintah Kabupaten Trenggalek belum memberikan relaksasi pajak

untuk PBB Perdesaan dan Perkotaan. Hal ini menjadi sebab efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek sepanjang tahun 2020-2021 meningkat dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya.

Wawancara dengan Kasubid Pendataan, Pendaftaran, dan Pelayanan Pajak Daerah mengungkapkan bahwa apabila dari hasil pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan tidak dapat terealisasi sesuai target yang telah ditetapkan maka akan dilakukan pemeliharaan serta pemutakhiran data subjek dan objek PBB Perdesaan dan Perkotaan. Kegiatan pemeliharaan dan pemutakhiran data biasanya dilakukan pada daerah-daerah yang dinilai realisasinya masih sangat rendah, dimana upaya yang akan dilakukan melalui pemeliharaan aktif dengan cara pengambilan data ulang, pengukuran dan pembetulan kembali subjek dan objek PBB Perdesaan dan Perkotaan, serta membandingkan dan menyelaraskan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan rata-rata nilai pasar yang ada di lapangan.

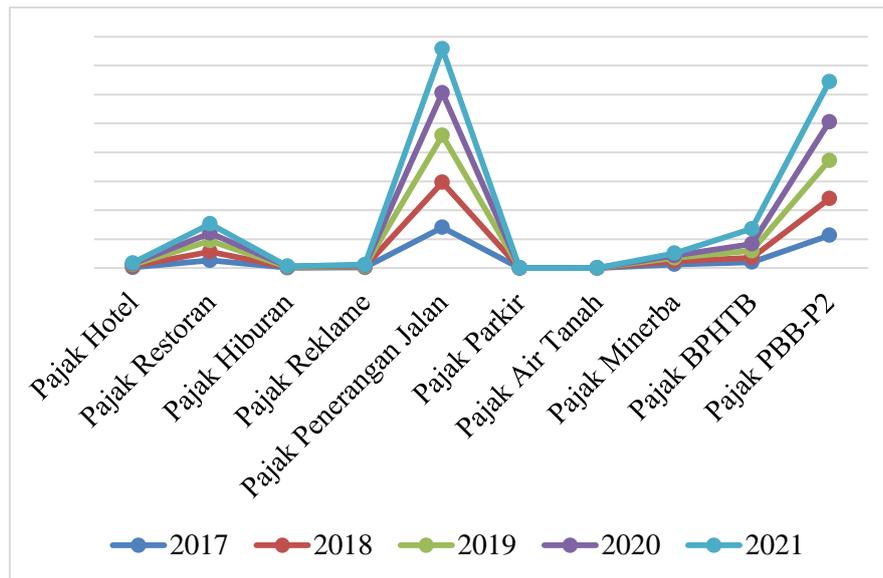
Efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek yang memenuhi kriteria sangat efektif menginterpretasikan keberhasilan Bakeuda dalam merealisasikan tujuan yang sudah direncanakan yaitu tercapainya target PBB Perdesaan dan Perkotaan. Hasil ini diperoleh sebab dari dilakukannya kegiatan pemeliharaan dan pemutakhiran data yang dilakukan oleh Bakeuda Kabupaten Trenggalek. Pemerintah menekankan kebijakan untuk meningkatkan efektivitas pemungutan pajak daerah utamanya PBB-P2 dengan cara mengadakan pemeliharaan

dan pemutakhiran data PBB-P2 serta mengadakan sosialisasi yang ditujukan untuk masyarakat baik WP orang pribadi dan atau badan agar setiap WP dapat sadar akan kewajibannya sehingga timbul kesadaran untuk membayar tepat waktu.

Efektivitas Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan juga dipengaruhi oleh sikap petugas pemungut pajak. Semakin baik sikap, motivasi, dan kemampuan petugas pemungut maka efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan akan lebih efektif (Sulaeman et al., 2019). Begitupun juga peran dari pemerintah desa sangatlah besar dalam pelunasan PBB Perdesaan dan Perkotaan karena unit terkecil lembaga pemerintahan dan yang paling berdekatan dengan masyarakat adalah pemerintah desa. Kebanyakan masyarakat juga lebih nyaman membayar pajaknya melalui petugas pemungut pajak dari desa/kelurahan sendiri (kasun).

Laju pertumbuhan PBB Perdesaan dan Perkotaan sepanjang tahun 2017-2021 mengalami pertumbuhan secara positif. Berdasarkan wawancara dengan Kasubid Pendataan, Pendaftaran, dan Pelayanan Pajak Daerah diketahui bahwa laju pertumbuhan PBB-P2 yang positif disebabkan karena setiap tahunnya ada penambahan subjek dan objek pajak baru yang dilaporkan WP kepada Bakeuda.

Kabupaten Trenggalek memiliki sepuluh jenis pajak daerah, salah satunya adalah PBB Perdesaan dan Perkotaan yang memiliki potensi pendapatan sangat besar setelah pajak penerangan jalan.



Sumber: Data diolah, 2022

Gambar 2. Grafik Perbandingan Realisasi Pajak Daerah Tahun 2017-2021 di Kabupaten Trenggalek

Strategi yang digunakan pemerintah daerah Kabupaten Trenggalek untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2 adalah dengan memelihara data secara aktif dan pasif. Pemeliharaan aktif dilakukan oleh Bakeuda Kabupaten Trenggalek berupa pemeliharaan zona nilai tanah, pendataan ulang perumahan *developer*, dan pendataan tower/menara telekomunikasi. Sedangkan pemeliharaan pasif dilakukan oleh fiskus atas dasar laporan yang diterima dari masyarakat, pejabat, dan instansi terkait.

Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Pengelolaan Pendapatan/Pajak Daerah mengungkapkan bahwa rendahnya kontribusi PBB Perdesaan dan Perkotaan pada pendapatan asli daerah dikarenakan NJOP dan tarif PBB Perdesaan dan Perkotaan yang masih tergolong rendah. Strategi dalam menetapkan NJOP sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Trenggalek No. 18 Tahun 2011 yaitu tiga tahun atau setahun sekali untuk daerah tertentu sesuai perkembangan wilayahnya, namun berdasarkan wawancara dengan Kasubid Pendataan, Pendaftaran, dan Pelayanan Pajak Daerah diketahui bahwa belum dilakukan penetapan NJOP secara rutin. Penetapan NJOP dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu luas tanah dan

bangunan, jarak dari pusat kota dan pendidikan, penggunaan lahan, aksesibilitas, dan lingkungan bebas dari banjir (Wardana et al., 2019).

PBB merupakan kelompok pajak yang wajib segera dibayar oleh wajib pajak. Artinya, wajib pajak cenderung lebih sadar akan kewajibannya dibandingkan dengan jenis pajak lainnya. Oleh karena itu, jika pemerintah daerah ingin menaikkan tarif PBB, umumnya wajib pajak menentang kenaikan tarif tersebut. Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan cenderung rendah di banyak negara karena secara politik sulit untuk menaikkan tarif pajak atas pajak yang terlihat (*visible tax*) (McCluskey et al., 2013). Kontribusi yang rendah ini juga disebabkan karena komponen dari Pendapatan Asli Daerah itu sendiri bukan hanya berasal dari PBB Perdesaan dan Perkotaan saja melainkan juga berasal dari jenis pajak daerah lainnya, retribusi daerah, pengelolaan kekayaan daerah, dan PAD lainnya yang sah.

Selain dengan cara pemeliharaan dan pemutakhiran data, Bakeuda Kabupaten Trenggalek juga dapat melakukan penelusuran data-data WP yang belum melakukan kewajibannya dengan cara melakukan penagihan menggunakan surat

paksa. Pajak yang dapat ditagih menggunakan surat paksa yakni pajak yang terutang oleh Wajib Pajak tepat waktu atau kurang bayar berdasarkan SPPT, SKPD, STPD, Keputusan Pembetulan, Keputusan Keberatan dan Keputusan Banding. Akan tetapi, berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubid Verifikasi, Penagihan, Pelaporan dan Penyelesaian Pajak Daerah diketahui bahwa sepanjang tahun 2017 sampai dengan 2021 belum pernah dilakukan penagihan menggunakan surat paksa. Sehingga, dapat diketahui bahwa pada proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek masih kurang memiliki Sumber Daya Manusia (SDM) yang dapat menyeimbangkan dengan kebutuhan Pemerintah Daerah Kabupaten Trenggalek, yang sudah jelas bahwa pada poin tersebut menjadi sebuah kesempatan bagi Pemerintah Daerah untuk mendapatkan tambahan penghasilan dari sektor PBB-P2 yang juga memiliki korelasi terhadap PAD. Cara yang dapat digunakan oleh Bakeuda Kabupaten Trenggalek untuk meningkatkan SDM-nya secara efektif adalah dengan rutin mengadakan pelatihan dan pengembangan. Namun berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang Pengelolaan Pendapatan/Pajak Daerah mengungkapkan bahwa belum ada pelatihan untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan fiskus.

Pemungutan pajak adalah gabungan kegiatan mulai dari pendataan objek dan subjek pajak untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh WP orang pribadi dan/atau badan, penagihan pajak sampai pemantauan pembayarannya (Momongan et al., 2021). Tata cara pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kondisi wajib pajak agar pelaksanaan pemungutan pajak dapat dilakukan dengan efektif. Selama proses pemungutan pajak, organisasi daerah umumnya menjumpai berbagai kendala, tidak terkecuali Bakeuda Kabupaten Trenggalek. Berdasarkan wawancara dengan Kasubid Verifikasi, Penagihan, Pelaporan dan Penyelesaian Pajak Daerah diketahui bahwa kendala yang dihadapi atau ditemui oleh

Bakeuda dalam proses pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah kurangnya kesadaran dari masyarakat akan tanggung jawabnya dan kewajibannya dalam membayar pajak, adanya perubahan kepemilikan tanah yang tidak diketahui atau sulit dilacak datanya, WP tidak melaporkan adanya penambahan objek pajak baru, WP tidak selalu berada di tempat atau tinggal di luar kota sehingga sulit untuk dipungut pajaknya.

Berdasarkan observasi peneliti menemukan bahwa pelayanan pengajuan SK NJOP masih menggunakan pencatatan secara manual belum terkomputerisasi sehingga pegawai kesulitan untuk melakukan pencarian dokumen saat proses pengambilan oleh pemohon. Kemudian terdapat juga beberapa pengajuan yang tidak di agenda sehingga tidak terdeteksi apakah pengajuan tersebut sudah diproses atau sudah diambil.

Untuk mewujudkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, Bakeuda Kabupaten Trenggalek telah melakukan berbagai upaya, yakni dengan mengadakan kegiatan sosialisasi. Sosialisasi dilakukan melalui media cetak dengan memasang baliho berisi himbuan pelunasan yang dipasang pada pusat keramaian di setiap kecamatan. Diharapkan himbuan ini semakin meningkatkan kesadaran masyarakat Trenggalek untuk membayar pajaknya. Hal ini juga didukung dengan hadirnya teknologi yang mempermudah masyarakat dalam membayar PBB hanya melalui ponsel. Kemudahan akses ini pada akhirnya akan dimanfaatkan oleh masyarakat. Pembayaran pajak dapat dilakukan secara online melalui Bank Jatim, ATM, dan *Mobile Banking* yang dapat diakses langsung dari ponsel tanpa mengantri. Jemput bola pelayanan juga dilakukan oleh Bakeuda Kabupaten Trenggalek yaitu dengan menerjunkan mobil kas keliling. Bagi WP yang pada akhir masa pajak masih mempunyai tunggakan akan dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% per bulan, dihitung dari akhir masa pembayaran sampai dengan tanggal pembayaran untuk

jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan.

4. KESIMPULAN

Efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek sepanjang tahun 2017-2021 dinilai sangat efektif karena realisasi pemungutan mengalami peningkatan di setiap tahunnya melebihi target yang telah ditetapkan. Untuk kelajuan pertumbuhan PBB-P2 pada Kabupaten Trenggalek menunjukkan laju pertumbuhan paling positif terjadi pada tahun 2018 dan untuk kontribusi PBB-P2 pada pajak daerah yang turut tergabung dalam penghasilan asli daerah terbilang sangat rendah, hal ini disebabkan karena NJOP dan tarif PBB-P2 pada Kabupaten Trenggalek masih relatif rendah.

Kendala dalam proses pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Trenggalek disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat akan kewajibannya perpajakannya. Adapun keterbatasan penelitian ini adalah hanya menilai keberhasilan pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan dari segi efektivitas, laju pertumbuhan, dan kontribusinya, sehingga belum sepenuhnya menggambarkan keberhasilan pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan oleh Pemerintah Daerah. Penelitian ini hanya meliputi satu kabupaten sehingga perlu dilakukan penelitian selanjutnya yang memasukkan seluruh kabupaten/kota di Indonesia.

Diharapkan Pemerintah Daerah Kabupaten Trenggalek untuk mendorong intensifikasi dan ekstensifikasi dalam pemungutan PBB-P2 oleh Bakeuda Kabupaten Trenggalek, rutin mengadakan sosialisasi untuk masyarakat agar timbul kesadaran untuk membayar pajak, mengadakan pelatihan yang ditujukan untuk petugas pemungut pajak sehingga timbul keterampilan dan keahlian untuk memungut pajak bumi dan bangunan.

5. REFERENSI

Abidin Aflahul. (2020). *Capaian Realisasi Pembayaran PBB di Trenggalek Tahun*

ini Menurun, Ini Penyebabnya. <https://surabaya.tribunnews.com/2020/10/07/capaian-realisasi-pembayaran-pbb-di-trenggalek-tahun-ini-menurun-ini-penyebabnya>

Andry, H. (2021). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Batang Kulim Kabupaten Pelalawan. *Jurnal Wedana*, VII(2), 1–10.

Astuti, W., & Yudea. (2016). Analisis Laju Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Balikpapan. *Forum Ekonomi*, 18(1), 43–55.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Trenggalek. (2021). *KABUPATEN TRENGGALEK DALAM ANGKA Trenggalek Regency in Figures 2021*. BPS Kabupaten Trenggalek.

Bird, R. M., & Slack, E. (2004). *The International Handbook of Land and Property Taxation*. Edward Elgar.

Dewanti, A. T., Apriliawati, Y., & Hutapea, R. S. (2021). Analisis Implementasi Relaksasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Bandung pada Masa Pandemi Covid-19. *Indonesian Accounting Research Journal*, 1(3), 564–576.

Halim, A. (2004). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Salemba Empat.

Haryanti, S. S., Tatok, F. F. S., & Edy, I. C. (2020). The Effect of Efficiency Ratio, Effectiveness Ratio, Contribution Ratio of Land and Building Tax on Local Own Source Revenue in the Sukoharjo Regency 2016-2018 (Empirical Study in the Regional Finance Agency in Sukoharjo Regency). *International Journal of Economics, Business and Accounting Research (IJEBAR)*, 4(2), 11–22.

<https://doi.org/10.29040/ijebar.v4i02.967>

Hidayah, D. S. (2018). Analisis Kinerja

- Penerimaan Pajak Daerah dan Kontribusi pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Trenggalek. In *Repository Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi PERBANAS*.
- Ishak, J. F. (2021). Impact of Covid-19 Pandemic on the Local Tax. *Proceedings of the International Conference on Social and Islamic Studies*, 336–339.
- Kalkuhl, M., Milan, B. F., Schwerhoff, G., Jakob, M., Hahnen, M., & Creutzig, F. (2018). Can land taxes foster sustainable development? An assessment of fiscal, distributional and implementation issues. *Land Use Policy*, 78, 338–352. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.07.008>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2020). APBN KITA (Kinerja dan Fakta). In *Kaleidoskop*. <https://www.kemenkeu.go.id/apbnkita>
- Kepmendagri No. 690.900.327, (1996).
- Mahmudi. (2019). *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Mardiasmo. (2018). *PERPAJAKAN-Edisi Terbaru 2018 (XIX)*. ANDI.
- McCluskey, W. J., Cornia, G. C., & Walters, L. C. (2013). *A Primer on Property Tax: Administration and Policy*. Wiley-Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9781118454343>
- Moch, I., Syahroni, M., Supriadi, H., & Supriadi, A. (2019). Effectiveness of Regional Tax Collection (Study of Land and Building Tax Collection of Rural and Urban Areas in Banjarmasin). *Saudi Journal of Economics and Finance*, 3(10), 453–458. <https://doi.org/10.36348/SJEF.2019.v03i10.002>
- Momongan, E., Pangkey, I., & Langkai, J. (2021). Potential Analysis of Rural and Urban Land and Building Taxes in Minahasa Regency. *Journal of Asian Multicultural Research for Economy and Management Study*, 2(3), 92–101.
- Nisa, S., & Rahman, Y. A. (2019). Study of the Collection and Potency of Rural and Urban Land and Building Tax. *Efficient: Indonesian Journal of Development Economics*, 2(1), 354–361. <https://doi.org/10.15294/efficient.v2i1.28448>
- Rufaidah, F., & Muharom, A. D. (2022). Pengaruh Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bandung. *Jurnal Financia*, 3(1), 24–34.
- Safitri, P. A. R., Wicaksono, G., & Kusumaningrum, N. D. (2022). Effectiveness Analysis of the Land and Building Tax of Rural and Urban Areas (PBB-P2) Contribution to Local Own-Source Revenue (PAD) of Tuban Regency. *International Journal of Multidisciplinary Research and Literature*, 1(1), 7–13.
- Salamah, B., & Furqon, I. K. (2020). Pengaruh Pandemi Covid Terhadap Penerimaan Pajak di Negara Indonesia Pada Tahun 2020. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan Dan Auditing*, 1(2), 277–289.
- Saleha, D. R., & Solikah, M. (2020). Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Pertumbuhannya serta Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kediri Tahun Periode 2014-2018. *Prosiding Seminar Nasional Manajemen, Ekonomi Dan Akuntansi*, 5(1), 166–173.
- Santoso, E., Gani, A. J. A., & Domai, T. (2015). Proses Perencanaan Pengalihan PBB P2 sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Trenggalek. *REFORMASI*, 5(1), 43–52.
- Saraswati, D., & Rioni, Y. S. (2019).

- Pengaruh Pendapatan Asli Daerah, Ukuran Pemerintah Daerah, Leverage terhadap Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah. *Jurnal Akuntansi Bisnis & Publik*, 9(2), 110–120.
- Setiawan, S. R. D. (2020). *Pandemi Covid-19, Bagaimana Sektor Perpajakan?* <https://money.kompas.com/read/2020/05/18/223948426/pandemi-covid-19-bagaimana-sektor-perpajakan>
- Siahaan, M. P. (2016). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Rajawali Pers.
- Stoilova, D. (2017). Tax structure and economic growth: Evidence from the European Union. *Contaduría y Administración*, 62, 1041–1057. <https://doi.org/10.1016/j.cya.2017.04.006>
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif* (Edisi ke-3). Alfabeta.
- Sulaeman, M., Yulizar, I., & Nurdiyanti, Y. (2019). Sikap, Motivasi dan Kemampuan Petugas dalam Meningkatkan Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan di Kota Banjar. *Journal of Management and Business Review*, 16(1), 71–86.
- Suparmono, & Damayanti, T. W. (2010). *Perpajakan Indonesia: Mekanisme dan Perhitungan*. ANDI.
- Tim Litbang Depdagri Fisipol UGM, (1991).
- Wardana, R. K., Masyita, D., & Paramita, V. S. (2019). The effect of land value factors in determining tax object sales value (NJOP) and analysis of assessment sales ratio: case study in Malang City, Indonesia. *International Journal of Sustainable Real Estate and Construction Economics*, 1(3).