

# KAJIAN ANALISIS PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BULELENG

**I Nengah Suarmanayasa<sup>1</sup>, I Nyoman Putra Yasa<sup>2</sup>,  
A.A Istri Adhi Utami<sup>3</sup>, I Wayan Budiarta<sup>4</sup>, I Putu Gede Wirata<sup>5</sup>**

<sup>1,2</sup>Fakultas Ekonomi Universitas Pendidikan Ganesha

<sup>3,4</sup>Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial

<sup>5</sup>Balitbang Inovda Buleleng

email: nengah.suarmanayasa@undiksha.ac.id, putr  
ayasainym@undiksha.ac.id, dhi.utami@undiksha.ac.id,  
wiratagd@gmail.com

## ABSTRAK

Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu jenis pajak daerah yang menopang PAD adalah PBB-P2. Tujuan kajian ini adalah untuk mengkaji optimalisasi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2. Metode yang digunakan dalam kajian ini adalah metode kualitatif. Analisis dilakukan dengan metode forecasting, wawancara dan FGD dengan beberapa pihak. Responden dalam penelitian ini adalah pihak dari BPKPD yang diwakili oleh Kabid Penagihan, Pihak Forum Perbekel se Kabupaten Buleleng, dan beberapa wajib pajak yang telah dan belum membayar PBB-P2. Hasil kajian menunjukkan bahwa PBB P2 di kabupaten Buleleng memiliki nilai yang kecil apabila dibandingkan dengan PAD secara total. Sedangkan pencapaian PBB rata-rata dari tahun 2012-2022 masuk dalam kriteria yang cukup efektif dengan nilai 84,06%. Potensi target penerimaan pajak masih dibawah maksimal, tahun 2023 target penerimaan pajak hanya sebesar Rp. 30.100.000.000,- dari 277.430 wajib pajak. Sedangkan berdasarkan perhitungan dengan menggunakan metode forecasting potensi penerimaan adalah sebesar Rp, 32.715.953.000,-, sehingga terdapat potensi kurang sebesar 2.615.953.000,- atau sebesar 8,69%. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pemungutan pajak dibagi menjadi dua yaitu pertama kendala internal yang disebabkan oleh kendala SDM, data yang belum *update*, konektifitas dengan pihak lain serta penyampaian SPPT yang belum baik. Sedangkan kendala kedua adalah kendala eksternal yang disebabkan oleh kurangnya niat atau kepatuhan masyarakat yang kurang, masalah sistem pembayaran dan ketidak sinkronan jadwal pemungutan dengan penghasilan masyarakat.

**Kata Kunci:** PAD, PBB-P2, Kepatuhan

## ABSTRACT

*Local Tax Is One Of The Sources Of Revenue In Local Original Revenue (Pad). One Type Of Local Tax That Underpins Pad Is Pbb-P2. The Purpose Of This Study Is To Examine The Optimization Of Pad Revenue From The Un-P2 Sector. The Method Used In This Study Is Qualitative Method. The Analysis Was Carried Out By Forecasting, Interview And Fgd Methods With Several Parties. The Respondents In This Study Were Parties From Bpkpd Represented By The Head Of Collection, Perbekel Forum In Buleleng Regency, And Several Taxpayers Who Had And Had Not Paid Pbb-P2. The Results Of The Study Showed That Un P2 In Buleleng District Has A Small Value When Compared To Pad In Total. Meanwhile, The Average Un Achievement From 2012-2022 Is Included In The Criteria That Are Quite Effective With A Value Of 84.06%. The Potential Tax Revenue Target Is Still Below The Maximum, In 2023 The Tax Revenue Target Is Only Rp. 30,100,000,000 From 277,430 Taxpayers. Meanwhile, Based On Calculations Using The Forecasting Method, The Potential Revenue Is Rp, 32,715,953,000,-, So That There Is A Potential Of Less Than 2,615,953,000, - Or 8.69%. The Obstacles Faced In Tax Collection Are Divided Into Two, Namely First Internal Constraints Caused By Hr Constraints, Data That Has Not Been Updated, Connectivity With Other Parties And The Submission Of Sppt That Has Not Been Good. While The Second Obstacle Is External Constraints Caused By Lack Of Community Intention Or Compliance, Payment System Problems And Dissynchronization Of Collection Schedules With Public Income.*

**Keywords:** *Local Original Revenue, Land and Building Tax Rural and urban sector, Compliance*

## PENDAHULUAN

Pemerintah Kabupaten Buleleng saat ini sedang mengupayakan peningkatan Pendapatan Asli Daerah dari perbagai sektor. Salah satu yang menjadi fokus peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buleleng adalah Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan perkotaan atau PBB-P2. Berdasarkan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah atas tanah dan bangunan dimana dasar pengenaan pajak tersebut berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata jual beli yang diperoleh dari harga objek lain yang sejenis. NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan untuk pembayaran PBB. Sejak tahun 2014, pemerintah pusat melalui Direktorat Jendral Pajak telah mengalihkan pembayaran PBB yang kini menjadi tanggungjawab Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) atau Badan Pengelola Pendapatan Daerah (Bappenda) atau Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Daerah atau nama lainnya yang berada di masing-masing daerah khususnya tingkat II (kabupaten/Kota Madya). Pelimpahan kewenangan ini memberikan kewajiban dan potensi yang besar bagi daerah untuk memaksimalkan pendapatan dari sektor pajak.

Sementara di Kabupaten Buleleng, pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu penyumbang terbesar Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buleleng. Pada tahun 2021 pendapatan Kabupaten Buleleng dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan hanya mencapai 45,01% atau sebesar Rp18.750.000.000. Ini masih sangat jauh dari target yang dipasang oleh Badan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng sebesar Rp 25.000.000.000 (<https://bpkpd.bulelengkab.go.id>). Jika target pendapatan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan ini dapat dimaksimalkan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng, tentunya anggaran untuk pembangunan daerah akan dapat ditingkatkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Disisi lain, maksimalisasi target Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buleleng dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan secara langsung dapat membantu pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Buleleng. Pertumbuhan ekonomi merupakan peningkatan nilai serta jumlah produksi barang dan jasa yang dihitung suatu daerah dalam suatu kurun waktu tertentu berdasarkan kepada beberapa indikator, seperti naiknya pendapatan daerah, pendapatan perkapita, jumlah tenaga kerja yang lebih besar dari jumlah pengangguran, serta berkurangnya tingkat kemiskinan di Kabupaten. Namun demikian sampai saat ini realisasi target Penapatan Asli Daerah dari Sektor Pajak Bumi dan Bangun belum dapat dicapai. Kondisi ini menunjukkan masih adanya kendala-kendala yang dialami dalam melakukan pemungutan pajak, sehingga target yang ditetapkan tidak tercapai maksimal.

Penelitian ini secara umum bertujuan untuk menganalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buleleng, untuk menganalisis potensi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buleleng dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan, untuk menganalisis prosedur dan kendala dalam pencapaian target Pendapatan Asli Daerah yang berasal dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan dan untuk memformulasi kebijakan Pemerintahan Kabupaten Buleleng dalam mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga penelitian ini dapat pemerintah untuk dijadikan dasar dalam rangka penentuan PAD periode berikutnya termasuk sebagai dasar pengambilan kebijakan dalam rangka optimalisasi PAD dari sektor PBB. Selain itu hasil penelitian ini juga diharapkan memberikan masukan kepada pihak BPKPD untuk melakukan perbaikan sistem administrasi serta aspek-aspek yang menjadi penghambat dalam pembayaran pajak.

## **METODE**

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Buleleng yang terdiri dari 9 (sembilan) Kecamatan, 19 (sembilan belas) Kelurahan dan 129 (seratus dua puluh sembilan) Desa. Penelitian ini menggunakan model penelitian kualitatif dan metode penelitian kuantitatif dalam paradigma kebijakan publik (Sugiyono, 2010). Rasional pemilihan desain dan pendekatan tersebut karena untuk menganalisis dan memformulasi

masalah pencapaian target pendapatan melalui Pajak Bumi dan Bangunan mesti dilakukan perhitungan secara kuantitatif potensi maksimal, dianalisis secara kualitatif masalah-masalah pencapaian target dan diformulasi kebijakan yang relevan dengan dengan kebutuhan masyarakat Kabupaten Buleleng (Spradley, 1980). Informan penelitian adalah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng, pegawai pajak/fiscus, dan wajib pajak yang ditentukan secara *purposive sampling*. Adapun kelompok informan dalam penelitian ini yaitu: (1) Sekretaris Daerah Kabupaten Buleleng; (2) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Buleleng, (3) Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng, (4) pegawai pajak/fiscus, dan (5) wajib pajak yang ditentukan secara bertujuan sesuai dengan kebutuhan data penelitian.

Untuk dapat memperoleh data yang diperlukan, pengambilan data dilakukan melalui observasi, wawancara, pemberian angket dan studi dokumen. Instrumen penelitian berupa pedoman observasi, pedoman wawancara, pedoman studi dokumen dan angket. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk data prosedur, kendala dan perumusan kebijakan maksimalisasi target Pendapatan Asli Daerah dari Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan analisis kuantitatif dilakukan dengan bantuan SPSS (*statistics is a powerful statistical software platform*). Analisis data dalam penelitian ini disesuaikan dengan jenis sumber dan data yang diperoleh. Untuk data kualitatif dilakukan analisis secara kualitatif, yaitu mengkatagori dan mengklasifikasi data secara menyeluruh berdasarkan kaitan logisnya, kemudian ditafsirkan dalam keseluruhan konteks penelitian. Peneliti dalam kegiatan ini, akan berusaha memunculkan makna dari setiap data yang ada, sehingga tidak hanya bersifat deskriptif melainkan menyentuh dimensi transenden atau menemukan makna dibalik data yang tampak dalam proses penelitian. Untuk mencapai hal itu, maka peneliti berusaha berpikir secara “*divergen yang kreatif tetapi kritis*” (Creswell, 2008), sehingga subjektivitas pemaknaan terhadap keseluruhan data dapat dieliminir.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buleleng**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan tertinggi bagi negara. Lebih dari delapan puluh persen (80%) sumber penerimaan negara ditopang dari penerimaan pajak (Yasa, dkk. 2019). Pajak menurut Undang-undang nomor 6 tahun 1983 Sdtd undang-undang nomor 28 tahun 2007 tentang Ketentuan umum dan tatacara perpajakan pada pasal 1 (1) 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. Sehingga hal ini berarti bahwa pajak adalah kewajiban masyarakat yang harus dilaksanakan. Walaupun demikian, pajak yang dipungut akan digunakan kembali untuk kemakmuran rakyat. Terkait dengan pemungutan pajak pemerintah memberikan kewenangan kepada dua (2) lembaga pemungut pajak yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk memungut pajak daerah berdasarkan Undang-undang nomor 22 tahun 1999 sdt Undang-undang 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah. Sedangkan pelaksanaan pemungutan pajak daerah diatur dalam Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah sdt Undang-undang nomor 1 tahun 2022 tentang hubungan keuangan pemerintah pusat dan daerah.

Kabupaten Buleleng sendiri merupakan salah satu daerah yang memanjang dari ujung timur berbatasan dengan kabupaten Karangasem dan ujung barat yang berbatasan dengan kabupaten Jembrana. Dengan luas daratan yang mencapai 136. 588 Ha ([www. https://tarubali.baliprov.go.id/buleleng](https://tarubali.baliprov.go.id/buleleng)) memperlihatkan Buleleng memiliki potensi ekonomi yang baik. Sumber utama PAD Buleleng adalah berasal dari pajak daerah yaitu sebesar Rp 172.689.999.523,41 atau sebesar 39,84% dari total PAD. Salah satu pajak yang menjadi sumber PAD cukup besar adalah adalah Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Adapun kontribusi PBB-P2 terhadap PAD kabupaten Buleleng setiap tahunnya paling tinggi terjadi pada tahun 2020 dengan capain sebesar Rp. 22.395.503.762,24 atau sebesar 6,68% dari total PAD. Sedangkan pencapaian paling rendah terjadi pada tahun 2017 yang hanya sebesar Rp.18.030.167.527,- atau sebesar 3,82% dari PAD. Jika dinilai berdasarkan indikator keefektifan pencapaian PBB-P2 terhadap PAD, berdasarkan Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM terkait klasifikasi kriteria kontribusi pajak, penerimaan PBB-P2 terhadap PAD masuk dalam kriteria sangat kurang karena secara keseluruhan pencapaiannya berada pada angka dibawah 10% (sepuluh persen).

**Tabel 1**  
**Klasifikasi Kriteria Kontribusi Pajak**

<b>Klasifikasi Kriteria Kontribusi Pajak</b>	<b>Persentase Kriteria</b>
0,00%-10%	Sangat kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Baik

40,10%-50%	Baik
>50%	Sangat Baik

Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM (1991)

### Potensi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buleleng dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan

Terkait dengan target dan realisasi, pencapaian tertinggi terjadi pada tahun 2020 dengan persentase capaian mencapai 122,72%. Sedangkan paling rendah terjadi pada tahun 2016 hanya sebesar 37,12%. Berbicara target PBB-P2 dalam dua (2) tahun terakhir yaitu tahun 2021 dan 2022, kenaikan target hanya sebesar Rp.50.000.000,- atau sebesar 0,18%. Pada Tahun 2023, adapun target yang dibebankan kepada BPKPD untuk PBB-P2 adalah sebesar Rp. 30.100.000.000,- meningkat 11,48% dari target 2022. Peningkatan target ini diikuti dengan pertumbuhan wajib pajak dari tahun 2022 sebanyak 265.911 menjadi 277.430 atau tumbuh sebanyak 4,33% pada tahun 2023.

**Tabel 2**

#### Target dan Realisasi PBB-P2

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian (%)
2014	12.624.330.000,00	12.926.065.309,00	102,39%
2015	28.013.501.362,00	13.362.909.679,00	47,70%
2016	44.601.137.619,17	16.554.111.672,00	37,12%
2017	28.000.000.000,00	18.030.167.527,00	64,39%
2018	22.000.000.000,00	19.084.204.361,00	86,75%
2019	27.131.907.692,18	29.315.406.744,50	108,05%
2020	18.250.000.000,00	22.395.503.762,24	122,72%
2021	27.050.000.000,00	24.663.891.714,97	91,18%
2022	27.000.000.000,00	25.980.118.871,43	96,22%

Sumber : BPKPD Kab. Buleleng (2023).

Berdasarkan data penerimaan target yang diperoleh dari BPKPD serta adanya pertumbuhan jumlah wajib pajak, adapun analisa proyeksi penerimaan target pada tahun 2023 berdasarkan metode *forecasting* seharusnya adalah sebesar Rp. 32.715.953.846., atau meningkat sebesar 21,17%. Ini berarti bahwa potensi target maksimal PBB-P2 belum tergarap dengan optimal. Namun demikian, apabila dikaitkan dengan interpretasi keefektifan capaian PBB-P2, capaian target

masuk dalam kategori efektif yaitu rata-rata berada diangka lebih dari 90%. Secara umum, dengan melakukan peramalan dengan metode *forecasting*, potensi target penerimaan dan capaian dari sektor PBB-P2 dapat diperhitungkan sebagai berikut.

**Tabel 3**  
**Proyeksi target dan capaian PBB-P2 berdasarkan metode *forecasting***

Tahun	Project basic per years	Project demond	Realisasi Target	Capaian (%)
2022	27.000.000.000	-	0.00	00%
2023	27.000.000.000	32.715.953.846	31.164.048.990,17	95,26%
2024	32.715.953.846	38.431.907.692	36.880.002.836,26	95,96%
2025	38.431.907.692	44.147.861.538	42.595.956.682,35	96,48%

**Tabel 4**

**Interpretasi Nilai Efektivitas Pajak**

Interpretasi Nilai Efektivitas	Persentase Kriteria
>100%	Sangat Efektif
>90%-100%	Efektif
>80%-90%	Cukup Efektif
60%-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber : Kepmendagri No 690.900.327 Tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan.

**Prosedur Dan Kendala Dalam Pencapaian Target Pendapatan Asli Daerah yang Berasal dari Sektor Pajak Bumi dan Bangunan**

Berbagai upaya telah dilakukan oleh BPKPD dalam mengoptimalkan penerimaan dari PBBP2. Berbagai terobosan dan inovasi sudah dilakukan untuk mencapai target penerimaan yang telah ditentukan. Sejak dialihkannya tugas pemungutan PBBP2 ke daerah, yakni dari tahun 2014, Pemerintah kabupaten Buleleng hanya 3 tahun berhasil mencapai target, sedangkan 6 tahun realisasi penerimaan di bawah target. Setelah diadakan observasi, wawancara, dan FGD maka dapat diidentifikasi beberapa kendala yang dihadapi dalam upaya

mengoptimalkan penerimaan PBB P2. Kendala tersebut dapat dibagi menjadi 2, yakni kendala internal dan kendala eksternal. Kendala internal adalah kendala yang terjadi pada penyelenggara pemungutan PBBP2 dalam hal ini adalah BPKPD. Kendala eksternal adalah kendala yang muncul dari masyarakat selaku wajib pajak. Untuk lebih jelasnya tentang kendala internal dan kendala eksternal akan dipaparkan sebagai berikut:

### **Kendala internal**

BPKPD adalah badan yang memiliki tugas sebagai penyelenggara pemungutan PBBP2. BPKPD dengan segala daya dan upaya telah berusaha merealisasikan target yang telah ditentukan. Namun, kenyataannya masih terdapat kendala yang dihadapi dalam menjalankan tugas tersebut. Kendala tersebut adalah sebagai berikut.

- 1) Kendala dalam pemungutan PBB-P2 adalah masalah SDM. Pada dasarnya sejak otonomi dan dekonsentrasi kewenangan, pemerintah daerah masih mengalami masalah dalam kualitas SDM. Permasalahan yang dihadapi semakin sulit di mana setiap pergantian pimpinan daerah sering dilakukan mutasi pegawai yang mengelola penerimaan dari berbagai pajak, sehingga SDM yang telah ahli dalam pengelolaan dipindahkan oleh kepala daerah yang baru. Hal ini juga merupakan kendala terbesar yang dihadapi oleh pemerintah daerah seluruh Indonesia adalah mempersiapkan SDM teknis secara berkesinambungan, karena di Pemda tidak ada sekolah yang khusus melatih calon tenaga teknis PBB-P2 terutama tenaga penilai PBB. Dukungan SDM yang ada pada Badan Keuangan Daerah di Kabupaten Buleleng belum sempurna karena pada instansi tersebut memiliki beragam individu yang mempunyai visi kerja yang berbeda-beda setiap orangnya serta kemampuan atau pengetahuan dalam penggunaan teknologi/ komputer yang masih belum merata pada setiap individu
- 2) Masih adanya beberapa data luas bangunan yang belum diperbaharui serta letak objek pajak yang belum jelas
- 3) Terjadinya keterlambatan penyampaian SPPT kepada wajib pajak biasanya dikarenakan adanya beberapa SPPT yang keliru, sehingga perlu dilakukan pembetulan terlebih dahulu
- 4) Dukungan logistik yang belum memadai. Dukungan logistik yang dimaksud adalah teknologi yang digunakan di BKD masih apa adanya atau belum cukup memadai
- 5) dukungan infra koneksi yang masih minim di Buleleng itu sendiri, dimana untuk pelayanan administrasi perpajakan yang berbasis teknologi seperti sekarang ini perlu dukungan koneksi atau jaringan internet yang lebih memadai



## **Kendala Eksternal**

Kendala eksternal merupakan kendala yang dihadapi oleh masyarakat selaku wajib pajak. kendala-kendala yang dimaksud adalah sebagai berikut

- 1) Kepatuhan dan kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya masih rendah. Kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar utang pajak yang berarti bahwa masyarakat pada umumnya menekan seminimal mungkin biaya pengeluarannya termasuk dalam perihal pengeluaran untuk membayar utang pajak, sehingga masyarakat pada umumnya baru akan membayar tagihan utang pajak ketika sudah hampir jatuh tempo pembayaran.
- 2) Masyarakat atau wajib pajak tidak berada di tempat atau pemilik lahan bukan warga sekitar
- 3) Masyarakat selalu menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran pajak baru di bayarkan,
- 4) Banyaknya pemilik baru tanah dan bangunan yang dengan sengaja tidak mendaftarkan tanah atau bangunanya tersebut sebagai objek pajak. Hal tersebut menunjukkan bahwa tingkat kesadaran masyarakat yang masih kurang dalam melakukan kewajiban Pembayaran PBB
- 5) Prasarana pembayaran pajak yang masih minim di masyarakat. Dimana permasalahan ini biasa dihadapi oleh kalangan masyarakat yang tempat tinggalnya jauh dari kota, karena sampai saat ini prasarana pembayaran pajak yang masih ada hanya pada Bank BPD Bali, LPD yang ditunjuk, dan PT Post
- 6) Penjadwalan pemungutan jemput bola ke desa terkadang kurang tepat, karena kurang menyesuaikan dengan kondisi di masyarakat desa.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

Buleleng merupakan sebuah wilayah di Bali yang memiliki wilayah yang cukup luas. Oleh sebab itu, untuk menggarap potensi yang ada, termasuk dalam rangka memberikan kesejahteraan dan pelayanan kepada masyarakat diperlukan dana oleh pemerintah. Sumber dana tersebut tertuang dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu sumber penerimaan PAD Kabupaten Buleleng adalah bersumber dari pajak daerah, salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan perkotaan (PBB-P2). Dalam PAD tahun 2022, PBB memberikan sumbangan sebesar Rp. 25.980.118.871,43 dari total PAD sebesar Rp. 476.658.327.551,00. Sumbangan ini hanya sebesar 5,45% dari PAD atau masuk dalam kategori sangat kurang berdasarkan kriteria Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM terkait klasifikasi kriteria kontribusi pajak. Dari sisi penerimaan, jika dibandingkan dengan target rata-rata sejak tahun 2014 sampai tahun 2022 capain PBB masuk dalam kriteria efektif berdasarkan Kepmendagri No

690.900.327 Tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan dengan prosentase rata sebesar 84,06%. Sedangkan pencapaian tahun terakhir yaitu pada tahun 2022, sebesar Rp. 25.980.118.871,43, atau sebesar 96,22% dari target sebesar Rp. 27.000.000.000,-. Pencapaian ini masuk dalam kategori efektif.

Berdasarkan potensi, sebenarnya pemungutan PBB dapat dimaksimalkan. Pada tahun 2023, target yang dibebankan adalah sebesar Rp.30.100.000.000,-, sedangkan potensi maksimal dari PBB berdasarkan perhitungan dengan *Forecasting*, pencapaian pemungutan PBB dapat mencapai Rp. 32.715.953.000,-, sehingga terdapat gap sebesar Rp. 2.615.953.000,- atau sebesar 8,69%. Gap atau selisih itu muncul tidak hanya pada tahun 2023 tapi terjadi pada tahun-tahun sebelumnya, dimana pencapaian tidak pernah mencapai 100%. Hal ini dikarenakan terdapat beberapa kendala dalam pemungutan PBB.

Berdasarkan hasil wawancara dan FGD, terdapat beberapa kendala dalam sistem pemungutan PBB, baik kendala yang terjadi secara internal maupun kendala secara eksternal. Adapun kendala internal yang dihadapi oleh fiskus dalam pemungutan PBB diantara adalah kendala SDM, pembaharuan data, keterlambatan penyampaian SPPT, dan *support system*. Sedangkan kendala eksternal yang dihadapi diantaranya adalah kepatuhan masyarakat yang kurang, masih banyaknya kepemilikan lahan tidak merubah/menjadi subjek pajak, sarana pembayaran dan timing waktu pembayaran yang sering bertabrakan dengan penghasilan yang dimiliki oleh masyarakat terutama yang bekerja sebagai petani.

### **Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, maka adapun saran yang diberikan sebagai berikut:

- 1) Melakukan pemuktahiran data wajib pajak dengan melakukan sinkronisasi atas Geographic Information System (GIS) PBB dengan pihak-pihak lain seperti KPP, BPN dan asosiasi lain yang terkait. Hal ini dikarenakan pihak BPKPD tidak memiliki data *real time* terkait perubahan peruntukan tanah, sehingga berdampak terhadap nilai pajak yang dibayarkan.
- 2) Kerja sama antar bidang atau unit dalam internal BPKPD untuk meminimalkan miskomunikasi atau memperepat atas pertanyaan masyarakat. Hal ini dikarenakan saat dilakukan pemungutan hanya bidang penagihan saja yang kelapangan, apabila terdapat pertanyaan dari masyarakat yang bukan merupakan wewenang bidang tersebut, masyarakat tidak mendapatkan jawaban atas pertanyaan mereka.
- 3) Merevisi dasar perhitungan NJOP yang saat ini dianggap menjadi sumber besarnya pajak yang harus dibayar oleh masyarakat termasuk aturan dalam hal keberatan.

- 4) Memberikan keringanan kepada wajib pajak dengan cara mengangsur atas pajak yang terutang, sehingga dikemudian hari tidak terdapat menjadi utang pajak yang bersifat menahun.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Buleleng. 2023. Data capaian PBB-P2 dengan PAD Buleleng, diakses melalui <https://bpkpd.bulelengkab.go.id>.
- Budhiartama, I. G. P., dan Jati, I. K. (2016). Pengaruh Sikap, Kesadaran Wajib Pajak dan Pengetahuan Perpajakan pada Kepatuhan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan. *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*. <https://ocs.unud.ac.id/index.php/Akuntansi/article/view/17762/13849>
- Creswell, J.W. 2008, *Educational Research : Planning, Conducting, and Evaluating Quantitative and Qualitative Research*, Pearson Merrill Prentice Hall, Singapore
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-553/PJ/2000 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi objek pajak (SISMIOP)
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-115/PJ/2002 tentang perubahan keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP-553/PJ/2000
- Mardiasmo. 2009. *Perpajakan*, edisi revisi tahun 2009. Yogyakarta: Andi.
- Miles, B. Mathew dan Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-metode Baru*. Jakarta: UIP.
- Rahayu, SK, 2017, *Perpajakan Konsep dan Aspek Formal*, Bandung: Rekayasa Sains
- Peraturan Bupati Buleleng Nomor 45 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bupatt Nomor 26 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- Salman, K. R., & Farid, M. (2008). Pengaruh Sikap dan Moral Wajib Pajak Pada Industri Perbankan di Surabaya. *Journal of Economic, Business & Accountancy*
- Suandy, E. 2005. *Hukum Pajak*. Jakarta : Salemba Empat
- Spradley, James P. 1980. *Participant Observation*. USA: Holt, Rinehart and Winston.

Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta

Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Wardani, Dewi Kusuma dan Rumiyaun. 2017. "Pengaruh Pengetahuan Wajib Pajak,

Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Pajak Kendaraan Bermotor, dan Sistem Drive

Thru Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Kendaraan Bermotor". *Jurnal Akuntansi*.

*Volume 5 Nomor 1. Halaman 15-24.*

