

**EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) DALAM UPAYA  
PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH  
KABUPATEN OKU**

**Adriansyah<sup>1</sup>**

[andriansyahandri018@gmail.com](mailto:andriansyahandri018@gmail.com)

**Prodi Akuntansi Universitas Baturaja**

**Nazipawati<sup>2</sup>**

[zipa.bta@gmail.com](mailto:zipa.bta@gmail.com)

**Prodi Ekonomi Pembangunan Universitas Baturaja**

**Eka Meiliya Dona<sup>3</sup>**

[lia.melivadona@gmail.com](mailto:lia.melivadona@gmail.com)

**Prodi Akuntansi Universitas Baturaja**

**ABSTRACT**

*This study aims to determine the effectiveness and contribution of the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB P2) in Efforts to Increase Regional Original Income in OKU Regency. The data used is secondary data. The analysis used is the ratio of effectiveness and contribution. The Effectiveness of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB P2) in an effort to Increase OKU Regency's Original Regional Income for the 2016-2020 Period. The cause of the rise and fall of PBB-P2 revenues in OKU Regency from 2016 to 2020 is because the collection of PBB-P2 has not been fully implemented by the government. The Rural and Urban Land and Building Tax (PBB P2) has a low contribution in the effort to Increase OKU Regency's Regional Original Income for the 2016-2020 Period. This is because the local government has not been optimal in collecting taxes, and there is still a lack of awareness of taxpayers to pay PBB.*

***Keywords: Rural and Urban Land and Building Tax (PBB P2), Locally-generated***

**PENDAHULUAN**

Salah satu unsur dalam peningkatan pengelolaan keuangan daerah adalah penggalian dan peningkatan sumber-sumber pembiayaan daerah yang digunakan

untuk menyelenggarakan pelayanan pemerintahan secara umum, pelayanan kepada masyarakat dan pembangunan daerah. Semakin tersedia pembiayaan-pembiayaan, maka diharapkan keberhasilan

penyelenggaraan otonomi daerah semakin besar, bahwa sumber-sumber pembiayaan dalam konteks pelaksanaan desentralisasi otonomi daerah semakin besar. Oleh karena itu upaya untuk melakukan penggalan dan peningkatan sumber-sumber pembiayaan adalah untuk mutlak atau merupakan keharusan yang tidak dapat dibantah lagi (Adisasmita, 2017:7).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber penerimaan daerah selain penerimaan dan transfer, dan lain-lain pendapatan yang sah. Penerimaan negara dari pajak hampir dipastikan meningkat setiap tahunnya sesuai dengan perkembangan ekonomi yang ada. Salah satu pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat dan hasilnya didistribusikan kepada Pemerintah Daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

Darwin (2013:6) menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak gerak berupa bumi dan/atau bangunan. Dalam hal ini yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status

orang atau badan yang dijadikan subjek pajak tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak. Oleh sebab itu pajak ini disebut pajak objektif. Sebagai pajak objektif mengandung pengertian bahwa timbulnya kewajiban pajak sangat ditentukan oleh adanya objek pajak. Kondisi subjektif subjek pajak tidak mempengaruhi besarnya pajak.

Secara konseptual Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat dipungut oleh daerah karena lebih bersifat lokal, visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*) dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut. Pengalihan PBB-P2 kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan juga pengalihan PB-P2 kepada daerah dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolannya, kemudian berdasarkan praktek di banyak negara, PBB-P2 termasuk dalam jenis *local tax*.

Kabupaten Ogan Komering Ulu merupakan salah satu kabupaten di wilayah Provinsi Sumatera Selatan yang sudah menerapkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai salah satu pajak daerah sejak tahun 2013. Hal tersebut dilakukan untuk menindaklanjuti dengan

diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dengan demikian sangat diperlukan strategi serta peranan Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) agar didapatkan hasil yang efektif.

**Tabel 1**  
**Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan PAD Kabupaten Ogan Komering Ulu Periode 2016-2020**  
 dalam rupiah

Tahun	PBB-P2	PAD
2016	2.758.510.591,42	87.699.050.978,39
2017	3.502.157.844,22	153.686.328.008,62
2018	2.616.759.281,00	166.562.307.424,34
2019	3.210.002.188,70	145.557.164.253,85
2020	1.591.528.614,00	115.934.921.026,46

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab.OKU (2021)

Berdasarkan tabel 1 dapat diketahui bahwa penerimaan PBB-P2 dari tahun 2016- 2020 mengalami naik turun, hal ini disebabkan karena dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah masih banyaknya tunggakan pajak yang belum dibayar oleh wajib pajak. dari tingkat kelurahan sampai tingkat kecamatan, sehingga sulitnya mencapai realisasi yang ada.

Berdasarkan observasi awal terhadap penyebab naik turunnya penerimaan PBB-P2 di Kabupaten OKU dikarenakan penagihan PBB-

P2 belum sepenuhnya dapat dijalankan oleh pemerintah. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor dimana banyaknya wajib pajak yang tidak membayar pajak bumi dan bangunan dan adanya permasalahan dalam penyampaian SPPT yang tidak bisa seluruhnya diberikan kepada wajib pajak karena kekurangan personel, sehingga menimbulkan penunggakan pajak bumi dan bangunan dengan jumlah yang cukup besar.

Secara umum fenomena yang berkaitan dengan kepatuhan Wajib

Pajak dalam kegiatan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikarenakan adanya 2 faktor dari segi internal dan eksternal, dari segi eksternal diantaranya karena kelalaian, malasnya wajib pajak dalam memenuhi tanggungjawabnya dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Sedangkan dari segi internal adalah kurangnya penyuluhan dan terbatasnya sumber daya manusia dan informasi yang dilakukan petugas pajak kepada wajib pajak, dan juga adanya masalah karena wajib pajak tidak bisa dilacak keberadaannya oleh petugas pajak, selain itu kurang aktifnya sistem penagihan yang

digunakan petugas Pajak Bumi dan Bangunan.

Penerimaan PBB-P2 kepada Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan meningkatkan pelayanan masyarakat. Penerimaan PBB-P2 juga berimbas kepada besarnya Pendapatan Asli Daerah yang diperoleh oleh daerah. Hal ini dapat dilihat pada perkembangan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Periode 2016-2020 sebagai berikut:

**Tabel 2**  
**Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Periode 2016-2020**

*Dalam rupiah*

<b>Tahun</b>	<b>Anggaran</b>	<b>Realisasi</b>	<b>%</b>
2016	82.097.982.845,83	87.699.050.978,39	106,82
2017	150.283.269.983,00	153.686.328.008,62	102,26
2018	187.040.722.565,00	166.562.307.424,34	89,05
2019	134.320.959.286,00	145.557.164.253,85	108,37
2020	152.026.073.595,00	115.934.921.026,46	76,26

*Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab.OKU (2021)*

Berdasarkan tabel 2 dapat diketahui bahwa perkembangan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Ogan Komering Ulu masih fluktuatif. Hal ini disebabkan karena belum optimalnya pemerintah

daerah dalam melakukan penagihan pajak, dan masih kurangnya kesadaran wajib pajak untuk membayar PBB. Kemudian pada tahun 2019 realisasi Pendapatan Asli Daerah yang dicapai melampaui

target yang telah ditetapkan dan kembali mengalami penurunan yang cukup drastis pada tahun 2020 karena pada masa pandemi covid-19 kondisi perekonomian daerah menurun drastis, terlihat di dalam APBD dari pemerintah daerah, terutama yang berasal dari pajak dan retribusi daerah juga mengalami penurunan, sebagai akibat dari menurunnya kegiatan masyarakat dan perekonomian.

Peranan dan kesiapan Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu terlihat jelas pada jumlah penerimaan pajak yang diterima. Karena PBB-P2 yang masih pada tahap pengalihan ini akan jauh dari target yang telah ditetapkan jika pelaksanaannya tidak dilakukan secara baik. Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu harus terus meningkatkan penerimaan PBB-P2 dengan mengadakan sosialisasi atau gerakan-gerakan inovatif dari pihak terkait yang melaksanakan pemungutan kepada seluruh wajib pajak untuk semakin sadar dan menaati kewajibannya membayar pajak, serta melakukan pendataan kembali terhadap subjek pajak yang ada. Kemudian lebih menegaskan

sanksi yang ada untuk diberlakukan. Pengalihan keseluruhan PBB-P2 baik pemungutan maupun pengelolaan diharapkan akan membawa dampak positif, karena dari PBB-P2 ini menjadi salah satu sumber pendapatan daerah yang akan digunakan untuk kemajuan daerah khususnya di Kabupaten Ogan Komering Ulu.

Seperti yang kita ketahui, pajak merupakan sumber penghasilan bagi daerah. Dimana uang pajak tersebut digunakan untuk biaya belanja pegawai dan juga pembiayaan pembangunan. Tidak hanya itu pajak juga bermanfaat untuk subsidi atas pangan dan bahan bakar minyak, kelestarian lingkungan hidup serta budaya, dana pemilu dan juga sebagai dana untuk mengembangkan alat transportasi umum. Berdasarkan latar belakang yang diuraikan, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU”**.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pengertian Pajak

Darise (2018:135) menyatakan bahwa pemungutan pajak dan redistribusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 daerah tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 65 tahun 2001 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah. Dasar hukum pemungutan pajak dan retribusi pada teknis Kabupaten/kota diatur dengan Peraturan Daerah/Perda.

Dalam Hidayat dan Purnama (2017:1), salah satu ahli pajak yaitu Rachmat Soemitro (1997) dalam bukunya Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan, mendefinisikan pajak sebagai iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir ke sektor pemerintahan berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (*tegen prestatie*) yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk

membiayai pengeluaran-pengeluaran umum (*publieke vitgeven*).

### Fungsi Pajak

Ada dua fungsi pajak, yaitu (Mardiasmo, 2019:4) :

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)  
Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Mengatur (*Regulered*)  
Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.
3. Fungsi Stabilitas  
Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan dan ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.
4. Fungsi Retridistribusi Pendapatan  
Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiaya pembangunan sehingga

dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Widodo dan Pupita (2015:2) menyatakan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang bersifat kebendaan atau pajak yang bersifat objektif dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah atau bangunan. Keadaan subjek pajak (siapa yang membayar pajak) tidak ikut menentukan besarnya pajak yang terutang.

### **Objek dan Subjek PBB**

Berdasarkan ketentuan di dalam UU PDRB pasal 77 ayat (1), objek PBB Perdesaan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Pengertian dari bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan mengandung arti bahwa konstruksi teknis yang tidak dilekatkan secara tetap berarti bukan merupakan objek pajak, sehingga kappa-kapal di laut atau di sungai yang selalu bergerak bukan merupakan objek pajak. Namun restoran/rumah makan dan warung-warung terapung yang keberadaannya tetap pada suatu perairan merupakan objek pajak dimana keluasan bumi diperhitungkan melalui keluasan permukaan air yang digunakan untuk tempat objek-objek yang terapung tersebut (Darwin, 2013:8).

Widodo (2015:6) menyatakan bahwa yang menjadi subjek PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

1. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau,
2. Memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau,
3. Memiliki bangunan, dan/atau,
4. Memperoleh manfaat atas bangunan

Subjek pajak yang disebutkan di atas adalah dikenakan kewajiban membayar pajak. Apabila suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, maka Dirjen Pajak dapat menetapkan subjek pajak yang disebutkan di atas sebagai wajib pajak (Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak).

### **Nilai Jual Objek Pajak**

Mardiasmo (2019:400) menyatakan bahwa Nilai jual objek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti. Yang dimaksud dengan:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

2. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan /metode penentuan nilai jual suatu objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
3. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
4. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan /metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya NJOP ditentukan berdasarkan klasifikasi:

1. Objek Pajak Sektor Pedesaan dan Perkotaan.
2. Objek Pajak Sektor Perkebunan.
3. Objek pajak sektor kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan, Pengusahaan Hasil Hutan, Izin Pemanfaatan Kayu serta izin sah

- lainnya selain Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri.
4. Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri.
  5. Objek Pajak Sektor Pertambangan Minyak dan Gas Bumi.
  6. Objek Pajak Sektor Pertambangan Energi Panas Bumi.
  7. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas selain Pertambangan Energi Panas Bumi dan Galian C.
  8. Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas Galian C.
  9. Objek Pajak Sektor Pertambangan yang dikelola berdasarkan Kontrak Karya atau Kontrak Kerja Sama.
  10. Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Laut.
  11. Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Darat.
  12. Objek Pajak yang bersifat khusus.

#### **Pendapatan Asli Daerah**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber penerimaan daerah selain

penerimaan dan transfer, dan lain-lain pendapatan yang sah. Keseluruhannya merupakan sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Dalam upaya penggalian sumber-sumber pendapatan daerah, bukan tanpa masalah. Analisis terhadap objek-objek pendapatan sering tidak berjalan seperti yang diharapkan karena alasan keterbatasan kemampuan sumber daya yang dimiliki dan seringnya rotasi atau mutasi para pejabat-pejabat pemerintah yang berakibat pada banyaknya program-program strategis pemerintah yang tidak berjalan sebagaimana mestinya (Halim, 2014: 169).

#### **Sumber Pendapatan Asli Daerah**

Menurut Darise (2018:135) Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan pendapatan daerah. Sumber-sumber PAD terdiri dari:

##### 1. Pajak daerah

Pemungutan pajak dan retribusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak

Daerah dan Retribusi Daerah. Aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 65 tahun 2001 tentang Pajak Daerah dari Peraturan Pemerintah Nomor 60 tahun 2001 tentang Retribusi Daerah. Dasar hukum pemungutan pajak dan retribusi pada teknis kabupaten/kota diatur dengan Peraturan Daerah (Perda).

Pajak ialah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Khusus pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota dengan peraturan daerah dapat ditetapkan jenis pajak lainnya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam undang-undang harus benar-benar spesifik.

## 2. Retribusi daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah

untuk kepentingan pribadi atau badan.

3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan terdiri dari:

- a. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/BUMD.
- b. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/BUMN.
- c. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok usaha masyarakat.

## 4. Lain-lain PAD yang sah

Jenis lain-lain pendapatan asli daerah yang sah disediakan untuk menganggarkan penerimaan daerah yang tidak termasuk dalam jenis pajak daerah, retribusi daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan mencakup:

- a. Hasil penjualan asset daerah yang tidak dipisahkan.
- b. Hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan.
- c. Jasa giro
- d. Bunga deposito

- e. Penerimaan atas tuntutan ganti rugi.
- f. Penerimaan komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah serta keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata asing.
- g. Pendapatan denda atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan.
- h. Pendapatan denda pajak dan denda retribusi.
- i. Pendapatan hasil eksekusi atas jaminan.
- j. Pendapatan dari pengembalian.
- k. Fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- l. Pendapatan dari penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan.
- m. Pendapatan dari angsuran /cicilan penjualan.

### **Efektivitas**

Menurut Pekei (2016:69), pengertian efektivitas adalah hubungan antara *output* dan tujuan atau dapat juga dikatakan merupakan ukuran seberapa jauh tingkat *output*, kebijakan dan prosedur dari organisasi. Efektivitas juga

berhubungan dengan derajat keberhasilan suatu operasi pada sektor publik sehingga suatu kegiatan dikatakan efektif jika kegiatan tersebut mempunyai pengaruh besar terhadap kemampuan menyediakan pelayanan masyarakat yang merupakan sasaran yang telah ditentukan. Pengertian lain dari efektivitas adalah hasil guna kegiatan pemerintah dalam mengurus keuangan daerah harus sedemikian rupa sehingga memungkinkan program dapat direncanakan dan dilaksanakan untuk mencapai tujuan pemerintah dengan biaya serendah-rendahnya dan dalam waktu secepat-cepatnya.

Analisis efektivitas pengelolaan keuangan pemerintah daerah dapat dirumuskan dengan menggunakan rasio perbandingan antara realisasi penerimaan dengan target yang ditetapkan dikalikan dengan seratus dalam bentuk persentase.

Nilai efektivitas diperoleh dari perbandingan sebagaimana tersebut diatas diukur berdasarkan pada Kepmendagri No.690.900.327 tahun 1994 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan

## Kontribusi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia “Kontribusi adalah sumbangan”, sehingga kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan PBB-P2 terhadap besarnya PAD. Semakin tinggi tingkat kontribusi PBB-P2 maka akan mendorong meningkatnya Pendapatan Asli Daerah.

## Kerangka Pemikiran



Gambar 1 Kerangka Pemikiran

## METODE PENELITIAN

### Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini membahas efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020.

Penelitian ini membahas tentang efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU.

### Data dan Sumber Data

Penelitian ini berbentuk *survey* atas data sekunder, data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara, data sekunder tersebut diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten OKU. Data yang digunakan berupa laporan APBD Kabupaten Ogan Komering Ulu tahun 2016-2020.

### Metode Analisis Data

#### Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif dilakukan untuk mengungkap gejala holistik-kontekstual menjadi pengumpulan data dari latar alami dengan memanfaatkan peneliti sebagai instrument kunci. Penelitian kualitatif bersifat deksriptif, cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif, proses dan makna (perspektif subjek) lebih ditonjolkan. Ciri peneliti kualitatif mewarnai sifat dan bentuk laporannya, karena itu disusun dalam

bentuk narasi yang bersifat kreatif dan mendalam, menunjukkan cirri naturalistik yang penuh nilai otentik (Sedarmayanti, 2018:200).

**Alat Analisis**

Model analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan rasio efektivitas dan kontribusi untuk mengetahui efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU.

**1. Rasio Efektivitas**

Analisis efektivitas pengelolaan keuangan pemerintah daerah dapat dirumuskan dengan menggunakan rasio perbandingan antara realisasi penerimaan dengan target yang ditetapkan dikalikan dengan seratus dalam bentuk persentase.

□ *fektivitas*

$$= \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Target Penerimaan PBB-P2}} \times 100\%$$

Nilai efektivitas diperoleh dari perbandingan sebagaimana tersebut diatas diukur berdasarkan pada Kepmendagri No.690.900.327 tahun 1994 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan yang disusun

dalam tabel berikut ini (Pekei, 2016:76) :

**Tabel 3**  
**Kriteria Efektivitas**

Presentase	Kriteria
100% keatas	Sangat Efektif
90% - 100%	Efektif
80% - 90%	Cukup Efektif
60 % - 80%	Kurang Efektif
Dibawah dari 60%	Tidak Efektif

*Sumber : Pekei (2016:76)*

**2. Rasio Kontribusi**

Analisis kontribusi ini digunakan untuk mengetahui kontribusi /sumbangan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam upaya Pendapatan Asli Daerah (PAD). Adapun rumus kontribusi adalah sebagai berikut:

*Kontribusi*

$$= \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB – P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

**Tabel 4**  
**Kriteria Kontribusi**

Presentase	Kriteria
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 : Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327*

**Batasan Operasional Variabel**

**Tabel 5**  
**Batasan Operasional Variabel**

Variabel	Definisi	Indikator
Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	Pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan di daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu periode 2016-2020.	□ <i>efektivitas</i> $= \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Target Penerimaan PBB-P2}} \times 100\%$
Pendapatan Asli Daerah	Pendapatan diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan di daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu periode 2016-2020.	<i>Kontribusi</i> $= \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB - P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$

**HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASANA**

**Hasil Analisis**

Analisis efektivitas pengelolaan keuangan pemerintah daerah dapat dirumuskan menggunakan rasio perbandingan antara realisasi penerimaan dengan target yang

ditetapkan dikalikan dengan seratus dalam bentuk persentase. Berikut hasil perhitungan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU.

**Tabel 6**  
**Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkantoran (PBB P2) dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020**

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Target Penerimaan PBB-P2	Efektivitas	Keterangan
	(1)	(2)	(3) $\frac{1}{2} \times 100\%$	
2016	Rp 2.758.510.591,42	Rp 3.395.211.255,00	81,25%	Cukup Efektif
2017	Rp 3.502.157.844,22	Rp 2.615.162.531,00	133,92%	Sangat Efektif
2018	Rp 2.616.759.281,00	Rp 3.015.162.531,00	86,79%	Cukup Efektif
2019	Rp 3.210.002.188,70	Rp 3.051.162,531,00	106,46%	Sangat Efektif
2020	Rp 1.591.528.614,00	Rp 3.600.000.000,00	44,21%	Tidak Efektif
		<b>Rata-Rata</b>	<b>90,52%</b>	<b>Efektif</b>

Sumber : Olah Data (2021)

Rata-rata efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016 -2020 didapatkan nilai 90,52% yang berarti

bahwa efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020 dikategorikan Efektif.

**Tabel 7**  
**Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020**

Tahun	Realisasi Penerimaan PBB-P2	Realisasi PAD	Kontribusi	Keterangan
	(1)	(2)	(3) $\frac{1}{2} \times 100\%$	
2016	Rp 2.758.510.591,42	Rp 87.699.050.978,39	3,15%	Sangat Kurang
2017	Rp 3.502.157.844,22	Rp 153.686.328.008,62	2,28%	Sangat Kurang
2018	Rp 2.616.759.281,00	Rp 166.562.307.424,34	1,57%	Sangat Kurang
2019	Rp 3.210.002.188,70	Rp 145.557.164.253,85	2,21%	Sangat Kurang
2020	Rp 1.591.528.614,00	Rp 115.934.921.026,46	1,37%	Sangat Kurang
		<b>Rata-Rata</b>	<b>2,11%</b>	Sangat Kurang

Sumber: Olah Data (2021)

Rata-rata kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020 didapatkan nilai 2,11% yang berarti bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016 -2020 dikategorikan Sangat Kurang. Jika dilihat dari angka tersebut, maka kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)

dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU bisa dikatakan sangat kecil. Namun begitu, penerimaan PBB-P2 juga berimbas kepada besarnya Pendapatan Asli Daerah yang diperoleh oleh daerah.

#### **Pembahasan**

Hasil perhitungan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020. Pada tahun 2016 efektivitas PBB-P2 didapatkan

persentase 81,25% (Cukup Efektif), hal ini disebabkan karena kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak cukup tinggi. Pada tahun 2017 tingkat efektivitas sebesar 133,92% (Sangat Efektif), hal ini disebabkan karena kinerja penagih pajak sangat baik dan kesadaran wajib pajak untuk membayar PBB semakin baik. Pada tahun 2018 tingkat efektivitas sebesar 86,79% (Cukup Efektif), hal ini disebabkan karena pemerintah menetapkan target yang terlalu tinggi sehingga tidak dicapai oleh pemerintah. Pada tahun 2019 efektivitas sebesar 106,46% (Sangat Efektif), hal ini disebabkan karena dengan diberlakukannya kewenangan terhadap pemerintah daerah untuk menagih PBB-P2 lebih leluasa sehingga dapat mengoptimalkan penerimaan PBB-P2. Pada tahun 2020 efektivitas sebesar 44,21% (Tidak Efektif), hal ini disebabkan karena masa pandemi akibat wabah Covid-19 yang berdampak pada seluruh sektor kehidupan ekonomi sehingga masyarakat belum bisa secara optimal membayar pajak PBB-P2.

Rata-rata efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan

Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016 -2020 didapatkan nilai 90,52% yang berarti Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016 -2020 dikategorikan Efektif. Hal ini disebabkan karena semenjak diberlakukannya kewenangan dalam pengelolaan PBB-P2 kepada kabupaten, pemerintah kabupaten pun lebih leluasa dalam mengoptimalkan penerimaan PBB-P2.

Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) tidak serta merta berkontribusi dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Hal ini disebabkan karena ada beberapa komponen lain yang menyumbang pada Pendapatan Asli Daerah, misalnya saja pajak yang tidak hanya terdiri dari pajak PBB saja, melainkan ada pula pajak dari hotel, restoran, hiburan, reklame, penerangan jalan, pengambilan dan pengelolaan bahan galian dan parker. Selain itu selain pajak, komponen lain yang berkontribusi pada

pendapatan daerah yaitu retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah.

Pemerintah menetapkan target penerimaan PBB-P2 untuk tahun 2020 lebih tinggi dari tahun sebelumnya, karena melihat penerimaan tahun 2019 yang cukup memuaskan bahkan realisasi yang dicapai melebihi target yang telah ditetapkan. Namun pada tahun 2020, seluruh dunia bukan hanya di Indonesia khususnya Kabupaten OKU mengalami masa pandemi akibat wabah Covid-19 yang berdampak pada seluruh sektor kehidupan ekonomi. Untuk realisasi penerimaan PBB-P2 menurun drastis dari tahun sebelumnya, jangankan untuk mengalami peningkatan, malah kontribusi PBB-P2 terhadap PAD tidak mencapai dari angka target yang ditentukan.

Rata-rata kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020 didapatkan nilai 2,11% yang berarti bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

(PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016 -2020 dikategorikan Sangat Kurang. Jika dilihat dari angka tersebut, maka kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU bisa dikatakan sangat kecil.

Hal ini disebabkan karena pelaksanaan pemungutan PBB belum optimal, dimana untuk pelimpahan wewenang pemungutan PBB kepada pemerintah daerah belum terlalu lama (baru dimulai pada tahun 2013) sehingga pemerintah masih perlu menyesuaikan diri untuk berupaya keras mengoptimalkan penerimaan PBB-P2. Pencapaian pemerintah kabupaten OKU sudah cukup baik di tahun 2019 namun kembali menurun karena adanya pandemi yang melanda dunia sehingga perekonomian di Kabupaten OKU juga mengalami dampaknya.

Pada tahun 2019 realisasi Pendapatan Asli Daerah yang dicapai melampaui target yang telah ditetapkan dan kembali mengalami penurunan yang cukup drastis pada tahun 2020 karena pada masa

pandemi covid-19 kondisi perekonomian daerah menurun drastis, terlihat di dalam APBD dari pemerintah daerah, terutama yang berasal dari pajak dan retribusi daerah juga mengalami penurunan, sebagai akibat dari menurunnya kegiatan masyarakat dan perekonomian.

Dengan kurangnya kontribusi PBB-P2 dapat berimbas pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber penerimaan daerah selain penerimaan dan transfer, dan lain-lain pendapatan yang sah. Keseluruhannya merupakan sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Dalam upaya penggalan sumber-sumber pendapatan daerah, bukan tanpa masalah. Analisis terhadap objek-objek pendapatan sering tidak berjalan seperti yang diharapkan karena alasan keterbatasan kemampuan sumber daya yang dimiliki dan seringnya rotasi atau mutasi para pejabat-pejabat pemerintah yang berakibat pada banyaknya program-program strategis pemerintah yang tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Namun begitu, penerimaan PBB-P2 juga berimbas kepada besarnya Pendapatan Asli Daerah yang diperoleh oleh daerah.

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Wicaksono (2017) melakukan penelitian dengan judul “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember”. Hasil penelitian didapatkan untuk analisis efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2), pada tahun 2013 sebesar 88,57% dengan kategori cukup efektif. Pada tahun 2014 dan 2015 masing-masing sebesar 71,05% dan 66,02% dengan kategori kurang efektif. Tingkat efektivitas tertinggi pada tahun 2013, sedangkan terendah pada tahun 2015. Tingkat efektivitas tertinggi tahun 2013, sedangkan terendah pada tahun 2015. Tingkat efektivitas semakin menurun setiap tahunnya, karena target penerimaan PBB-P2 yang besar setiap tahunnya, tidak diimbangi dengan realisasi penerimaan PBB-P2 yang sesuai target. Untuk analisis kontribusi

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), pada tahun 2013-2015 masing-masing sebesar 8,33%, 8,04% dan 7,14% dengan kategori sangat kurang. Tingkat kontribusi tertinggi pada tahun 2013, sedangkan terendah pada tahun 2015. Tingkat kontribusi semakin menurun setiap tahunnya, hal ini karena realisasi PAD selalu meningkat setiap tahunnya, akan tetapi realisasi PBB-P2 masih bersifat fluktuatif atau naik turun untuk setiap tahunnya.

### **Kesimpulan dan Saran**

#### **Kesimpulan**

Dari hasil analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU didapatkan hasil :

1. Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016 -2020. Penyebab naik turunnya penerimaan PBB-P2 di Kabupaten OKU dari tahun 2016 sampai dengan tahun

2020 dikarenakan penagihan PBB-P2 belum sepenuhnya dapat dijalankan oleh pemerintah.

2. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) kontribusinya rendah dalam upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten OKU Periode 2016-2020. Hal ini disebabkan karena belum optimalnya pemerintah daerah dalam melakukan penagihan pajak, dan masih kurangnya kesadaran wajib pajak untuk membayar PBB.

#### **Saran**

1. Kepada Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu agar dapat mengoptimalkan potensi-potensi sumber daya yang ada khususnya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui penerimaan PBB-P2 dengan meningkatkan sumber daya manusia dalam hal ini petugas pajak sehingga mampu mengaktifkan sistem penagihan pajak
2. Bagi peneliti selanjutnya agar meneliti kembali mengenai analisis PBB-P2 dengan

menggunakan alat analisis yang berbeda.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2017. *Pembiayaan Pembangunan Daerah*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Darise, Nurlan. 2018. *Akuntansi Keuangan Daerah (Akuntansi Sektor Publik)*. Jakarta : Indeks
- Darwin. 2013. *Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tata-nan Praktis*. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Halim, Abdul. 2014. *Bunga Rampai manajemen Keuangan daerah: Pengelolaan Keuangan Daerah*, Yogyakarta : UPP STIM YKPN
- Hidayat dan Purwana. 2017. *Perpajakan : Teori dan Praktik*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada
- Mardiasmo. 2015. *Akuntansi dan Keuangan Sektor Publik*. Yogyakarta : Andi.
- 2019. *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi.
- Pekei. 2016. *Konsep dan Analisis Efektivitas Keuangan Daerah di Era Otonomi. Cetakan Pertama*. Jakarta : Taushia
- Sedarmayanti. 2018. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Mandar Maju
- Wicaksono. 2017. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember. *Jurnal STIE Semarang Vo. 9 No.1 Edisi Februari 2017*. <https://media.neliti.com> diakses tanggal 3 April 2021
- Widodo, Atim Widodo dan Andreas Hendro Pupita. 2015. *Pajak Bumi dan Bangunan untuk Para Praktisi*. Jakarta : Mitra Wacana Media