

SEMNASIA**(Seminar Nasional Ilmu Administrasi)**Kolaborasi *Triple Helix* dalam Membentuk SDM Unggul di Era Society 5.0
24 Februari 2024, Pascasarjana STIA Banten**Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan
Dan Perkotaan
(Studi Kasus di Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang)****Dini Sri Wardhani ^a dan Trisna Sonjaya ^b**^a Mahasiswa Pascasarjana Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Banten^b Dosen Pascasarjana Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Bantene-mail: ^a dinisriwardhani1984@gmail.com, ^b sonjayatri9@gmail.com**Abstrak**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang dapat mendukung pembangunan daerah. Untuk mengoptimalkan pajak bumi dan bangunan maka perlu dilihat efektivitas dan efisiensi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaannya. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif. Tujuan penelitian ini adalah (1) untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan pajak daerah pada tahun 2018-2022 Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang (2) untuk mengetahui tingkat efisiensi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang tahun 2018-2022. Data kuantitatif yang digunakan berupa data sekunder yaitu data yang berupa angka target pajak, bumi dan bangunan penerimaan pajak bumi dan bangunan serta biaya operasional pemungutan pajak bumi dan bangunan di kecamatan munjul kabupaten pandeglang tahun 2018-2022. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan melakukan penghitungan menggunakan rasio efektivitas dan rasio efisiensi, selanjutnya menguraikan dalam bentuk kata dan kalimat dan selanjutnya membuat kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas rata-rata pengelolaan PBB P2 tersebut hanya sebesar 59,07% , hal ini dikategorikan bahwa pengelolaan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang tidak efektif. Rata-rata tingkat efisiensi selama lima tahun berada pada angka 24,76% hal ini menunjukkan bahwa dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kecamatan Munjul dikategorikan cukup efisien.

Kata Kunci: pajak bumi bangunan; perdesaan; perkotaan.

***Manajement of Rural Land Taxes and Halic Building
and Urban
(Case Study in Munjul District, Pandeglang Regency)******Abstract***

Rural and Urban Land and Building Tax is one source of Original Regional Income that can support regional development. To optimize land and building taxes, it is necessary to look at the effectiveness and efficiency of rural and urban land and building taxes. This research was conducted in Munjul District, Pandeglang Regency. The analytical method used in this research is quantitative descriptive analysis. The aim of this research is (1) to determine the level of effectiveness of regional tax revenues in 2018-2022, Munjul District, Pandeglang Regency (2) to determine the level of efficiency of rural and urban land and building taxes in Munjul District, Pandeglang Regency in 2018-2022. The

SEMNASIA

(Seminar Nasional Ilmu Administrasi)

Kolaborasi *Triple Helix* dalam Membentuk SDM Unggul di Era Society 5.0
24 Februari 2024, Pascasarjana STIA Banten

quantitative data used is secondary data, namely data in the form of target figures for land and building tax, land and building tax revenue and operational costs for land and building tax collection in Munjul sub-district, Pandeglang district for 2018-2022. The data obtained is then analyzed by carrying out calculations using the effectiveness ratio and efficiency ratio, then explaining it in the form of words and sentences and then making conclusions. The results of the research show that the average level of effectiveness of PBB P2 management is only 59.07%, this is categorized as the management of land and building taxes in Munjul District, Pandeglang Regency. The average level of efficiency over five years is 24.76%, this shows that the collection of rural and urban land and building taxes in Munjul District is categorized as quite efficient.

Keywords: property tax; rural; urban.

A. PENDAHULUAN

Pajak sebagaimana yang diketahui merupakan aspek penting bagi kelangsungan hidup negara Indonesia. Dalam menjalankan pemerintahan dan pembangunan, pemerintah membutuhkan dana yang tidak sedikit. Sebagai salah satu unsur penerimaan negara, pajak memiliki peran yang sangat besar dan semakin diandalkan untuk kepentingan pembangunan dan membiayai pengeluaran pemerintah.

Salah satu pajak yang menjadi potensi sumber pendapatan daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan (Rahman, 2011).

B. PEMBAHASAN

Tingkat efektivitas juga dapat dilihat dengan membandingkan antara apa yang direncanakan dengan hasil yang telah dicapai. Maka demikian, apabila sesuatu yang direncanakan tidak sesuai dengan hasil yang dicapai maka dapat dikatakan tidak efektif. Untuk mengukur hal ini dibutuhkan beberapa indikator-indikator efektivitas yang bisa menjadi acuan dalam mengukur efektivitas itu sendiri

Adapun indikator efektivitas mengenai tercapai atau tidaknya tujuan yang diinginkan dikemukakan oleh Mardiasmo (2009:132) yang menjelaskan bahwa indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (*outcome*) dari keluaran (*output*) program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi keluaran yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja yang dilakukan suatu unit organisasi. Penilaian efektivitas intensifikasi pemungutan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan)

dalam penelitian dapat menggunakan berbagai ukuran, yaitu : (Devaas,1989:62).

- a. Hasil (*Yield*)
- b. Keadilan (*Equity*)
- c. Daya Guna Ekonomi (*Economic Efficiency*)
- d. Kemampuan Melaksanakan (*Ability to Implement*)

Sedangkan menurut Halim (2004:164) mengemukakan tingkat efektivitas dapat diketahui dari hasil hitung formula efektivitas. Formula untuk mengukur efektivitas terkait dengan perpajakan adalah perbandingan antara realisasi pajak dengan target pajak.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), efisiensi dapat diartikan sebagai keakuratan cara untuk melakukan sesuatu, dan kemampuan untuk melakukan tugas dengan benar dan akurat tanpa mengeluarkan biaya, waktu dan tenaga.

S. P. Hasibuan (1984:233) berpendapat bahwa; "Efisiensi adalah perbandingan yang terbaik antara masukan (input) dan hasil antara biaya dan keuntungan (output), seperti halnya juga hasil optimal yang dicapai dengan penggunaan sumber yang terbatas. Dengan kata lain hubungan antara apa yang telah diselesaikan."

Pengertian pajak menurut Rochmat Soemitro dalam Waluyo (2017:3) menyebutkan bahwa: "Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang - undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum."

Menurut Edwin R. A. Seligman dalam buku *essay in taxation* mengatakan:

SEMNASIA

(Seminar Nasional Ilmu Administrasi)

Kolaborasi *Triple Helix* dalam Membentuk SDM Unggul di Era Society 5.0
24 Februari 2024, Pascasarjana STIA Banten

“tax is compulsory contribution from the person, to the government to depray the axpenses incurred in the comment inderest of all, without reference to special benefitconferred”.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pandeglang nomor 3 tahun 2018 tentang perubahan kedua atas peraturan daerah Kabupaten Pandeglang, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah pajak atas 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. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut di daerah. Sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Pengertian pajak bumi dan bangunan menurut Halim, A. (2016:525), menyatakan bahwa “Pajak bumi dan bangunan adalah pajak atas bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan”.

Adapula pengertian Pajak bumi dan bangunan menurut Yani, A. (2013:76) yang menyatakan bahwa “Pajak bumi dan bangunan (PBB) merupakan pajak yang dikenakan atas bumi dan atau bangunan”.

Menurut Yoyo Sudaryo dkk (2017:104) mengatakan bahwa: “PAD merupakan akumulasi dari pos penerimaan pajak yang berisi pajak daerah dan pos retribusi daerah, pos penerimaan non pajak yang berisi hasil perusahaan milik daerah, pos penerimaan investasi serta pengelolaan sumber daya alam”.

Adapula pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Phaurelia Artha dan Emy (2018:23), mengatakan bahwa: “Pendapatan Asli daerah merupakan salah satu komponen dari anggaran pendapatan belanja daerah (APBD). Di dalam PAD dapat terlihat bagaimana suatu daerah bisa menggali hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah”.

Dalam penelitian ini metode analisis data yang

akan digunakan adalah Analisis Kuantitatif. Penelitian ini menggunakan model Analisis Rasio digunakan untuk menganalisis efektifitas dan efisiensi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, efektifitas menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam mengumpulkan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sesuai dengan jumlah penerimaan pajak daerah yang ditergetkan. Rasio Efektifitas dirumuskan dengan:

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

Secara umum, nilai Efektifitas dapat dikategorikan sebagai berikut:

Tabel 1.1
Rasio Efektivitas

Kategori	Nilai
Sangat Efektif	>100%
Efektif	100%
Cukup efektif	90-99%
Kurang efektif	75-89%
Tidak efektif	<75%

Dari kategori rasio efektifitas diatas, maka dapat dilihat tingkat efektifitas pada tabel dibawah ini:

Tabel 1.2
Tabel Tingkat Efektivitas Pemungutan PBB-P2
Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang

Periode	Target	Realisasi	Rasio Efektivitas	Keterangan
2018	415.634.913	342.201.952	82,33234055	Kurang Efektif
2019	412.845.685	305.922.119	74,10083964	Tidak Efektif
2020	320.374.310	154.814.021	48,32285741	Tidak Efektif
2021	412.598.924	174.306.018	42,24587314	Tidak Efektif
2022	802.630.907	388.444.864	48,3964498	Tidak Efektif

Sumber : data primer yang diolah, 2023

Pada tabel 1.2 Tingkat Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di atas, dapat kita lihat bahwa pada tahun 2018 rasio efektifitasnya adalah sebesar 82,33 ini menunjukkan bahwa kurang efektifnya

SEMNASIA

(Seminar Nasional Ilmu Administrasi)

Kolaborasi *Triple Helix* dalam Membentuk SDM Unggul di Era Society 5.0
24 Februari 2024, Pascasarjana STIA Banten

pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang. Kemudian pada periode 2019-2022 rasio efektivitasnya berada dibawah 75% ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan termasuk dalam kategori tidak efektif.

Berdasarkan perhitungan biaya operasional pemungutan pajak bumi dan bangunan Kecamatan Munjul yang dihimpun dari tahun 2018 hingga 2022 kami menghitung tingkat efisiensi Kecamatan Munjul dalam melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan. Rumus yang digunakan untuk menghitung tingkat efisiensi adalah sebagai berikut:

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

Kinerja pemerintah dalam melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dikategorikan efisien apabila rasio yang dicapai kurang dari 10% dengan kata lain semakin kecil rasio maka semakin baik atau efisien. Nilai efisiensi dapat dikategorikan sebagai berikut:

Tabel 1.3
Kategori Nilai Efisiensi

Kategori	Nilai
Sangat efisien	<10%
Efisien	10-20%
Cukup efisien	21-30%
Kurang efisien	31-40%
Tidak efisien	>40%

Dari perhitungan yang dilakukan didapat nilai yang disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 1.3
Tabel Tingkat Efisiensi Pemungutan PBB-P2
Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang

Tahun	Biaya Pemungutan Pajak	Penerimaan	Rasio Efisiensi (%)	Kriteria Efisiensi
2018	68.889.195	342.201.952	20,13115203	Efisien
2019	65.900.212	305.922.119	21,54149955	Cukup Efisien
2020	50.794.402	154.814.021	32,80994949	Kurang Efisien
2021	52.744.602	174.306.018	30,25977095	Cukup Efisien
2022	74.132.486	388.444.864	19,08442955	Efisien

Sumber : data primer yang diolah, 2023

Berdasarkan tabel diatas pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan oleh Kecamatan Munjul pada tahun 2018 memiliki nilai efisiensi sebesar 20,13% hal tersebut menunjukkan bahwa proses pemungutan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2018 termasuk kategori efisien. Pada tahun 2019 penerimaan pajak bumi dan bngunannya menurun yang menyebabkan tingkat efisiensinya berada pada rasio 21,54% ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan pada tahun ini cukup efisien, begitu pula untuk tahun 2020 penerimaan pajak bumi dan bangunan menurun dari tahun sebelumnya sehingga rasio efisiensinya sebesar 32,81% dan dikategorikan kurang efisien. Selanjutnya terjadi kenaikan penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun 2021 yang mempengaruhi rasio efisiensi menjadi 30% dengan kriteria cukup efisien. Kemudian pada tahun 2022 kembali terjadi peningkatan penerimaan pajak bumi dan bangunan yang meyebabkan rasio efisiensi berada pada angka 19,08%, ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang dikategorikan efisien.

C. PENUTUP DAN REKOMENDASI

Dari penelitian yang telah dilakukan terhadap pemungutan pajak PBB-P2 penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut : Tingkat keefektivitasan Pemungutan PBB-P2 cukup efektif dikarenakan pada tahun 2018-2022 tidak mencapai target yang sudah ditentukan, dan tingkat kontribusi PBB-P2 dengan Pajak Daerah tergolong sedang. Untuk kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah kurang efektif karena terdapat hambatan yang menjadikan penurunan dalam penerimaan PBB-P2 sehingga mempengaruhi peningkatan PAD.

Berdasarkan analisis efisiensi pemungutan pajak daerah tahun 2018-2022, Pemerintah Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang telah melakukan pengelolaan pajak daerah dalam kategori cukup efisien.

Peneliti selanjutnya diharapkan dapat menganalisis perbandingan jumlah penerimaan PBB-P2 sebelum dan sesudah di lakukan strategi pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kecamatan Munjul Kabupaten Pandeglang.

SEMNASIA

(Seminar Nasional Ilmu Administrasi)

Kolaborasi *Triple Helix* dalam Membentuk SDM Unggul di Era Society 5.0
24 Februari 2024, Pascasarjana STIA Banten

Bagi Instansi, harus adanya tindakan tegas kepada masyarakat yang tidak mau melaporkan, membayar pajak yang dimilikinya.

REFERENSI

- Devas, Nick Brian Binder, Anne Booth, Kenneth Davey and Roy Kelly, 1989, *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*, UI-Press, Jakarta
- Mardiasmo, *Akuntansi Sektor Publik Edisi Revisi*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2009)
- Melayu S.P. Hasibuan. 1984. *Manajemen Dasar, Pengertian dan Masalah*. Gunung Agung. Jakarta
- Rahayu, H. A., & Halim, A. (2016). Evaluasi Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan: Studi pada Pemerintah Kota Yogyakarta. *Jurnal Riset Manajemen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Widya Wiwaha Program Magister Manajemen*, 3(1), 1-10.
- Rahman, A. (2011). *Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Soreang Kota Parepare*. Skripsi: Universitas Hasanuddin.
- Rutin melakukan sosialisasi tentang PBB-P2 agar mendorong kesadaran Wajib Pajak untuk menaati peraturan dengan rutin membayar dan melaporkan objek pajak yang dimiliki oleh wajib pajak. Makassar.
- Rochmat Sumitro, et al. 2010, *Asas dan Dasar Perpajakan I Edisi Revisi*, Bandung: Refika Adi-tama
- Seligman, E. R. A. (2004). *The income tax: a study of the history, theory, and practice of income taxation at home and abroad*. The Lawbook Exchange, Ltd..
- Sudaryo, Yoyo. 2017. *Keuangan Di Era Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Andi.
- Wulandari, P. A., & Iryanie, E. (2018). *Pajak daerah dalam pendapatan asli daerah*. Deepublish.
- Yani, Y., & Dahuri, A. (2023). Capaian Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2018-2022 Di Desa Sukamanah Kabupaten Bekasi. *Jurnal Pajak Vokasi (JUPASI)*, 5(1), 46-52.