

**ANALISIS POTENSI DAN PENETAPAN TARGET PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN(PBBP2)
KABUPATEN MUSI BANYUASIN**

Novitasari

Institut Rahmaniyah Sekayu

Email : novitasarihuza@gmail.com

Irlan Fery

Institut Rahmaniyah Sekayu

Email : irlanfery123@gmail.com

ABSTRACT

This research is intended to determine the potential and the determination of PBBP2 on local taxes. This study uses primary data obtained from interviews with the Head of the Sub-Sector for Registration, Data Collection, Assessment and Determination of PBB and BPHTB while the secondary data is the main data for PBB regulations and the realization of the main PBB provisions and Report Targets and realization of PBBP2 BPPRD revenues for Musi Banyuasin Regency from 2018 to 2022. The data analysis technique used is quantitative descriptive analysis. The technique is to calculate the ratio of the achievement of PBBP2 revenue targets and the main PBB provisions, the target ratio and the realization of PBBP2 revenues and present the data graphically. The results of this study indicate that the performance of BPPRD Musi Banyuasin Regency in collecting local taxes, especially PBBP2 is not optimal because the PBBP2 revenue target setting is not based on SPOP and is not in accordance with tax potential so that the PBBP2 target is not accurate. This had the impact of lowering the acceptance of the principal PBB provisions from PBBP2 of 74.91%, so that the realization of the PBBP2 target revenue with an average realization of 105.45%.

Keywords: Principles of PBB, PBBP2, Regional Taxes, BPPRD

I. PENDAHULUAN

Pajak menyediakan sumber utama pendapatan pemerintah, memainkan peran penting dalam memperkuat perekonomian nasional. Penghasilan kena pajak tetap dan tidak dibatasi oleh usia, terutama karena penduduk Indonesia terus bertambah setiap tahunnya. Kebutuhan pembiayaan pembangunan semakin meningkat, menjadikan penerimaan pajak sebagai penekanan utama kerangka APBN.

Pemerintah Republik Indonesia mengizinkan pemerintah daerah untuk mengatur dan memungut pajak daerah sebagai komponen pendapatan daerah (PAD) di bawah kerangka desentralisasi fiskal. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah provinsi dan kabupaten / kota untuk menetapkan dan memungut hingga sebelas kategori pajak daerah. Pelaksanaan pemungutan pajak daerah disesuaikan dengan kualitas dan kemampuan spesifik masing-masing daerah, sebagaimana dirinci dalam peraturan daerah.

Di Kabupaten Musi Banyuasin, Pemerintah Daerah telah menetapkan sebelas kategori pajak daerah yang dapat dikenakan sesuai dengan kaidah hukum. Sumber pendapatan kota yang penting adalah Pajak Tanah dan Bangunan untuk sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2). Persyaratan perpajakan tersebut diatur dalam peraturan daerah Kabupaten Musi Banyuasin nomor 6 tahun 2018, yang mengubah peraturan daerah nomor 9 tahun 2011.

PBB-P2 adalah pajak yang dikenakan atas properti, termasuk tanah dan / atau bangunan, dimiliki, dikelola, atau digunakan oleh orang atau badan hukum, yang berlokasi di daerah pedesaan dan perkotaan. Objek pajak yang digunakan untuk operasi ekonomi di sektor kehutanan, perkebunan, dan pertambangan dikecualikan dari lingkup PBB-P2, karena industri-industri tersebut berada di bawah yurisdiksi Otoritas Pajak Pusat.

Dokumen ini menyajikan statistik dasar ketetapan pajak dan tujuan pendapatan PBB-P2 di Kabupaten Musi Banyuasin tahun 2018 hingga 2022, yang bertujuan untuk menjelaskan kontribusi PBB-P2 terhadap pendapatan daerah.

Tabel 1
Data Pokok Ketetapan PBB dan Target Penerimaan PBBP2
Kabupaten Musi Banyuasin
Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022

Tahun	Pokok Ketetapan PBB	Target Penerimaan PBBP2
2018	Rp.17.218.747.356	Rp.15.750.000.000
2019	Rp.17.560.481.556	Rp.15.750.000.000

Tahun	Pokok Ketetapan PBB	Target Penerimaan PBBP2
2020	Rp.26.150.431.482	Rp.12.462.500.000
2021	Rp.27.050.177.593	Rp.17.000.000.000
2022	Rp.27.744.458.810	Rp.23.000.000.000

Tabel 1, yang menyajikan data Pokok Ketetapan dan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kabupaten Musi Banyuasin dari tahun 2018 hingga 2022, tampak bahwa penetapan target penerimaan tidak sepenuhnya berlandaskan pada potensi riil yang tercermin dari pokok ketetapan. Idealnya, perumusan target penerimaan PBB-P2 semestinya mempertimbangkan secara cermat potensi yang tersedia agar dapat mencerminkan kondisi faktual di lapangan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Sub Bidang Pendaftaran, Pendataan, Penilaian, dan Penetapan PBB dan BPHTB, Bapak Rafiansyah, S.E., M.Si, dijelaskan bahwa penetapan Pokok Ketetapan PBB didasarkan pada data SPPT PBB tahun sebelumnya. Sementara itu, penetapan Target Penerimaan PBB didasarkan pada hasil prognosa, yakni metode perkiraan berbasis data historis dan informasi dari instansi terkait, yang digunakan untuk memperkirakan pendapatan pajak dalam periode tertentu. Dalam konteks perpajakan, prognosa ini mempertimbangkan faktor-faktor seperti tingkat kepatuhan wajib pajak, kondisi ekonomi, dan hasil validasi serta verifikasi data wajib pajak.

Pemerintah daerah bersama DPRD Kabupaten Musi Banyuasin secara berkelanjutan berupaya meningkatkan realisasi penerimaan pajak melalui perbaikan data dan kebijakan fiskal yang lebih akurat. Namun demikian, data yang tersedia menunjukkan bahwa selama periode 2018–2022, Pokok Ketetapan PBB menunjukkan tren peningkatan, sedangkan Target Penerimaan PBB-P2 mengalami fluktuasi, dengan stagnasi dari 2018–2019, penurunan tajam pada 2020, dan peningkatan kembali pada 2021 dan 2022. Hal ini memperkuat dugaan bahwa penetapan target penerimaan belum sepenuhnya didasarkan pada potensi aktual.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam praktiknya, proses penetapan target penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Musi Banyuasin masih mengandung ketidaksesuaian antara estimasi fiskal dan potensi yang sebenarnya. Fenomena ini menunjukkan perlunya evaluasi mendalam terhadap metode penetapan target oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD).

Oleh karena itu, penulis dihimbau untuk melakukan penelitian yang difokuskan pada analisis potensi dan kebijakan mengenai sasaran besaran Pajak Bumi dan Bangunan baik untuk sektor perdesaan maupun perkotaan (PBB-P2) di Musi Banyuasin. Dalam studi ini, penulis juga akan merujuk pada sejumlah penelitian terdahulu sebagai landasan teoritis dalam menyusun kerangka analisis yang komprehensif.

II. KAJIAN PUSTAKA

Konsep Pajak dan Pajak Daerah

Aryani (2019: 4) menyatakan bahwa pajak merupakan pembayaran wajib dari masyarakat kepada kas negara, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pengenaan pajak bersifat memaksa, tidak memberikan kompensasi langsung kepada wajib pajak, dan digunakan untuk mendanai pengeluaran pemerintah secara umum. Kelebihan sumber daya pajak dapat digunakan untuk mendukung proyek publik. Akibatnya, pajak menjadi sumber pendapatan utama pemerintah dan berfungsi sebagai alat fiskal strategis dalam pertumbuhan nasional.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi DAERAH, dalam Pasal 1 Ayat (10), menetapkan bahwa pajak daerah merupakan pembayaran wajib yang diwajibkan dari orang atau perusahaan kepada pemerintah daerah. Pajak ini diberlakukan oleh undang-undang, bersifat wajib, dan tidak memberikan ganti rugi langsung kepada wajib pajak. Hasil pemungutan pajak digunakan untuk mendanai operasional pemerintah daerah yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Menurut peraturan perundang-undangan, terdapat sebelas kategori pajak daerah yang berwenang dipungut oleh pemerintah Kabupaten / kota, khususnya:

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran

3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
7. Pajak Parkir
8. Pajak Air Tanah
9. Pajak Sarang Burung Walet
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Konsep Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu jenis pajak kota yang berada di bawah yurisdiksi Pemerintah Kabupaten atau kota. Menurut Peraturan Pemkab Musi Banyuasin Nomor 6 Tahun 2018, yang mengubah Peraturan Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, PBB-P2 merupakan pajak yang dikenakan atas tanah dan / atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh perseorangan atau badan usaha baik di perdesaan maupun perkotaan.

Objek pajak PBB-P2 mencakup semua bidang tanah dan / atau bangunan yang memenuhi persyaratan kepemilikan, kontrol, atau penggunaan yang diuraikan dalam peraturan kota. Meskipun demikian, terdapat pengecualian untuk objek pajak ini, yaitu tanah dan / atau bangunan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi di sektor perkebunan, kehutanan, dan pertambangan, yang dikelola oleh pemerintah pusat dan dikenakan pajak nasional daripada pajak kota.

Pungutan pajak tersebut secara resmi ditetapkan sebagai "Pajak Tanah dan Bangunan untuk Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)", dan uang yang dihasilkan disumbangkan untuk pendapatan daerah (PAD). Kehadiran PBB-P2 sangat krusial sebagai alat fiskal yang memfasilitasi pembiayaan pembangunan daerah, khususnya di sektor pelayanan publik dan infrastruktur daerah.

Objek dan Bukan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Berdasarkan **Peraturan Bupati Musi Banyuasin Nomor 51 Tahun 2016** tentang **Penetapan Objek Pajak Baru dan Ketetapan Minimal Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**, diatur mekanisme dan ketentuan mengenai penetapan objek pajak baru serta nilai minimum yang dikenakan atas objek PBB-P2. Peraturan ini menjadi acuan teknis bagi pemerintah daerah dalam menyesuaikan data objek pajak dan menetapkan kewajiban perpajakan yang proporsional serta adil, guna mengoptimalkan penerimaan dari sektor pajak daerah, khususnya PBB-P2. , **Bab I Ayat (11)** menyatakan bahwa objek pajak PBB-P2 mencakup tanah (bumi) dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh individu maupun badan hukum di wilayah perdesaan dan perkotaan, dengan pengecualian pada kawasan yang digunakan untuk aktivitas usaha **perkebunan, kehutanan, dan pertambangan**. Selanjutnya, pada **Ayat (12)** dijelaskan bahwa bumi mencakup seluruh permukaan tanah termasuk wilayah perairan pedalaman serta laut yang berada dalam yurisdiksi Kabupaten Musi Banyuasin. Sedangkan menurut **Ayat (13)**, bangunan didefinisikan sebagai konstruksi teknik yang didirikan atau ditempatkan secara permanen di atas tanah dan/atau perairan.

Adapun menurut **Peraturan Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Nomor 6 Tahun 2018**, yang merupakan perubahan atas **Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011** tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan, beberapa objek yang dikategorikan sebagai bangunan antara lain:

- a) Jalan lingkungan dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemen yang merupakan satu kesatuan bangunan;
- b) Jalan tol;
- c) Kolam renang;
- d) Pagar mewah;
- e) Sarana olahraga;
- f) Galangan kapal dan dermaga;
- g) Tanaman mewah;

- h) Fasilitas penampungan seperti kilang minyak, air, dan gas serta instalasi pipa minyak;
- i) Menara.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Menurut Peraturan Musi Kabupaten Banyuasin nomor 6 tahun 2018, yang mengubah Peraturan Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), subjek pajak didefinisikan sebagai orang perseorangan atau badan yang memiliki hak atas tanah dan/atau memperoleh manfaat dari tanah tersebut, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat dari bangunan.

Jika identifikasi wajib pajak tentang suatu objek pajak tidak jelas, Bupati diberi wewenang untuk menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Orang perseorangan yang dikenakan pajak yang dinilai dapat mengajukan bukti tertulis kepada Bupati yang menyatakan tidak bertanggung jawab atas kewajiban perpajakan atas barang yang ditentukan.

Atas persetujuan atas keterangan yang diberikan, Bupati wajib mencabut penetapan wajib pajak dalam waktu paling lambat satu bulan sejak tanggal diterimanya surat keterangan tersebut. Namun demikian, jika materi tersebut tidak disetujui, Bupati wajib memberikan putusan penolakan secara formal dengan justifikasi yang tegas.

Jika tidak ada keputusan dari Bupati dalam waktu satu bulan sejak diterimanya surat keterangan tersebut, permohonan subjek pajak dianggap sah secara otomatis, dan Bupati harus segera mencabut penetapan wajib pajak tersebut.

Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Menurut Peraturan Kabupaten Musi Banyuasin Nomor 6 Tahun 2018 yang mengubah Peraturan Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan di sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), dasar pengenaan PBB-P2 adalah nilai jual objek pajak (NJOP).

Penetapan NJOP dilakukan setiap tiga tahun, dengan pengecualian tujuan perpajakan khusus yang dapat ditetapkan setiap tahun, sesuai dengan perubahan daerah. Besaran NJOP selanjutnya diatur oleh undang-undang Bupati.

Selain itu, peraturan menetapkan bahwa nilai jual barang kena pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp15.000. 000,00 (Lima belas Juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. NJOPTKP berfungsi sebagai pengurang dari NJOP dalam menentukan liabilitas pajak, memastikan bahwa hanya NJOP di atas ambang batas NJOPTKP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2.

Peraturan daerah Kabupaten Musi Banyuasin nomor 6 tahun 2018 mengamandemen peraturan daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang pajak bumi dan bangunan untuk sektor perdesaan dan perkotaan, menetapkan tarif pajak sebagai berikut:

- a) Untuk NJOP sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per tahun.
- b) Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per tahun.

Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Sesuai ketentuan peraturan daerah Musi Banyuasin nomor 6 tahun 2018, yang mengubah peraturan daerah nomor 9 tahun 2011 tentang pajak bumi dan bangunan di sektor perdesaan dan perkotaan, pajak bumi dan bangunan yang terutang ditentukan dengan mengalikan tarif pajak dengan basis pengenaan pajaknya, setelah dikurangi nilai jual benda kena pajak. Metodologi penetapan pajak pertanahan dan konstruksi baik di perdesaan maupun perkotaan digambarkan sebagai berikut:

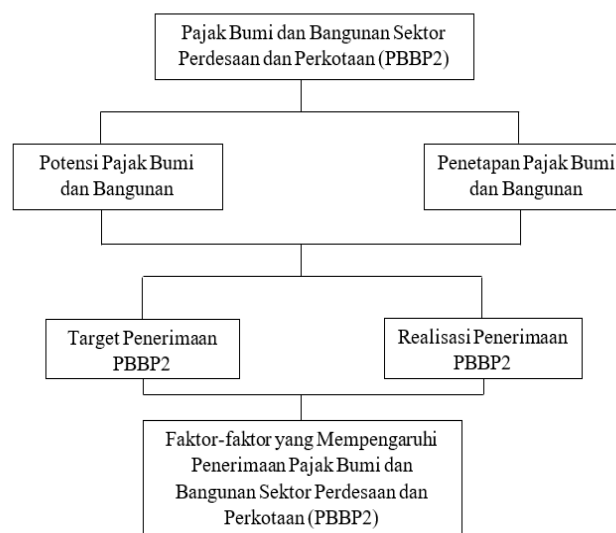
$$\text{Pajak PBB P2} = \text{Tarif} \times \% \text{ NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Konsep Potensi dan Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Meilin dalam Saffaruddin (2020: 194) menegaskan bahwa potensi merupakan kualitas inheren yang ada namun belum terealisasi atau dimanfaatkan. Mengidentifikasi variabel yang mempengaruhi pendapatan merupakan salah satu aspek upaya untuk menyelidiki potensi. Potensi penerimaan pajak daerah mengacu pada kapasitas suatu daerah untuk memperoleh pendapatan dalam jumlah tertentu. Untuk menilai potensi PAD, sangat penting untuk mendapatkan informasi dan tolok ukur yang relevan dengan lapangan yang secara eksplisit dicari oleh penduduk setempat. Tolok ukur keuangan untuk menilai kesiapsiagaan suatu daerah terhadap otonomi adalah dengan mengevaluasi sejauh mana perkembangan ekonominya.

Sugiyono dalam Kurnia (2021: 81) mengatakan bahwa potensi dapat didefinisikan sebagai kemampuan bawaan untuk tumbuh atau berkembang. Potensi mengacu pada potensi atau kemampuan yang melekat untuk pembangunan. Setelah pengembangan potensi seperti itu, itu akan memiliki nilai yang lebih tinggi. Akibatnya, potensi dapat dilihat sebagai sesuatu yang memiliki kemungkinan untuk memberikan nilai lebih ketika terwujud sepenuhnya. Potensi pendapatan pajak tanah dan bangunan di sektor pedesaan dan perkotaan bergantung pada nilai aset tersebut, yang dapat ditingkatkan jika nilai pembelian dimanfaatkan sepenuhnya.

Kerangka Berfikir



III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Musi Banyuasin yang beralamat di Jalan Kolonel Wahid Udin, Lk. Desa I Serasan Jaya, Kecamatan Sekayu.

Penelitian ini akan mengkaji potensi dan target penetapan Pajak Bumi dan Bangunan di sektor perdesaan dan perkotaan (PBBP2) yang digunakan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kabupaten Musi Banyuasin untuk pemungutan pajak daerah. Data penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Penulis melakukan wawancara atau tanya jawab secara langsung kepada bagian PBB dan BPHTB BPPRD Kabupaten Musi Banyuasin;
2. Dokumen penting yang dibutuhkan berupa struktur organisasi, visi dan misi;
3. Data Pokok Ketetapan PBB dan Realisasi Ketetapan PBB Kabupaten Musi Banyuasin Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022
4. Tujuan Pendataan dan Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan untuk Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) di Kabupaten Musi Banyuasin periode 2018 hingga 2022

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Potensi dan Penetapan Pokok Ketetapan PBB dan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) Kabupaten Musi Banyuasin

Tabel 2
Pokok ketetapan PBB dan Target Penerimaan PBB
Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2)
Kabupaten Musi Banyuasin
Tahun 2018 sampai tahun 2022

Tahun	Pokok Ketetapan PBB	Target Penerimaan PBBP2	Persentase Pencapaian Target	Persentase Peningkatan (Penurunan)
2018	Rp.17.218.747.356	RP.15.750.000.000	91,4%	-
2019	Rp. 17.560.481.556	RP.15.750.000.000	89,69%	(1,78%)
2020	Rp.26.150.431.482	RP. 12.462.500.000	47,66%	(42,03%)
2021	Rp.27.050.177.593	Rp. 17 T	65,85%	15,19%
2022	Rp.27.744.458.810	Rp. 23 T	82,90%	20,05%
Rata-rata			74,91%	

Tabel 2 mengilustrasikan bahwa ketentuan utama PBB dari tahun 2018 hingga 2022 terus meningkat, sedangkan target penerimaan PBBP2 menunjukkan fluktuasi; tetap konstan pada Rp.15.750.000.000 pada tahun 2018 dan 2019, turun signifikan menjadi Rp.12.462.500.000 pada tahun 2020, meningkat menjadi Rp.17.000.000.000 pada tahun 2021, dan selanjutnya naik menjadi Rp.23.000.000.000 pada tahun 2022. Untuk di Tahun 2020 mengapa mengalami penurunan target penerimaannya itu karena target penerimaan di tahun sebelumnya tidak mencapai target realisasi yang ditetapkan sehingga target penerimaannya menurun, karena untuk target penerimaan dilihat dengan realisasinya, jika realisasi melebihi target yang ditentukan maka target selanjutnya di tingkatkan begitupun sebaliknya, jika realisasi tidak mencapai target maka untuk target selanjutnya diturunkan.

Proporsi resolusi PBB terkait tujuan pendapatan pajak bumi dan bangunan baik di sektor perdesaan maupun perkotaan (PBBP2) masih tergolong rendah, dengan persentase pencapaian target rata-rata sebesar 74,91%. Hal ini menunjukkan penurunan potensi pendapatan dari pajak bumi dan bangunan baik di sektor perdesaan maupun perkotaan (PBBP2). Permasalahan yang dihadapi saat ini bukanlah potensi penurunan, melainkan ketidaktepatan pendapatan objek pajak yang bukan berasal dari SPOP (surat pemberitahuan objek pajak) sehingga terjadi ketidaksesuaian antara potensi terjaring dengan data yang sesuai. Tata cara penetapan liabilitas perpajakan tidak mengharuskan wajib pajak melengkapi SPOP untuk memperbaharui data objek pajak, karena wajib pajak langsung mendapatkan penetapan liabilitas pajaknya melalui penerbitan SPPT (surat pemberitahuan jatuh tempo pajak).

Penilaian kewajiban perpajakan tanpa penyampaian SPOP yang diperlukan kepada wajib pajak dapat berdampak buruk terhadap kepatuhan wajib pajak. Hal ini terutama disebabkan oleh kejadian-kejadian di mana objek pajak, yang telah mengalami pengalihan kepemilikan, tetap ditagihkan kepada pemilik aslinya, meskipun tidak ada kepemilikannya. Akibatnya, kewajiban pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBBP2) Perdesaan dan Perkotaan menjadi tidak tertagih.

Analisis Tingkat Pencapaian Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) Kabupaten Musi Banyuasin

Tingkat pencapaian target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) Kabupaten Musi Banyuasin Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022 disajikan pada Tabel 3

Tabel 3
Tingkat Pencapaian Target PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2)
Kabupaten Musi Banyuasin
Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2022

Tahun	Target Penerimaan PBBP2	Realisasi Penerimaan PBBP2	Persentase Pencapaian Target	Persentase Peningkatan (Penurunan)
2018	RP.15.750.000.000	RP.10.663.975.511	67,71%	-
2019	Rp.15.750.000.000	Rp.11.988.108.599	76,10%	8,39%
2020	Rp. 12.462.500.000	Rp.23.040.243.948	184,88%	108,78%
2021	Rp. 17 T	Rp.19.369.111.297	113,94%	70,94%
2022	Rp. 23 T	Rp.19.463.708.764	84,62%	29,32%
Rata-rata			105,45%	

Menurut Tabel 3, target penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBBP2) yang ditetapkan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kabupaten Musi Banyuasin tidak praktis, karena tidak mempertimbangkan realisasi anggaran aktual dari tahun sebelumnya. Rata-rata pencapaian tujuan penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk sektor perdesaan dan perkotaan (PBBP2) dari tahun 2018 hingga 2022 diprediksi sebesar 105,45% atau 105%. Meskipun demikian, tujuan pendapatan pajak bumi dan bangunan untuk sektor perdesaan dan perkotaan (PBBP2) dari tahun 2018 hingga 2022 selalu ditetapkan pada tingkat yang jauh melampaui pemungutan pajak aktual tahun sebelumnya. Untuk target dan realisasi di Tahun 2020 itu kenapa target penerimaannya lebih rendah dari tahun sebelumnya sedangkan realisasi penerimaannya jauh melebihi target penerimaannya itu karena target penerimaan di tahun sebelumnya tidak mencapai target realisasi yang ditetapkan sehingga target penerimaannya menurun, karena untuk target penerimaan dilihat dengan realisasinya, jika realisasi melebihi target yang ditentukan maka target selanjutnya di tingkatkan begitupun sebaliknya, jika

realisasi tidak mencapai target maka untuk target selanjutnya diturunkan. Untuk realisasi penerimaan di Tahun 2020 kenapa jauh melebihi target itu karena adanya SPPT PBB Tahun 2018 dan 2019 yang dibayarkan di Tahun 2020.

Kondisi ini menunjukkan bahwa penetapan tujuan tidak didasarkan pada fakta yang objektif. Oleh karena itu, penetapan target dilakukan sejalan dengan data target pajak riil yang telah ditetapkan, dengan menetapkan target Pajak Bumi dan Bangunan Sektor swasta dan perkebunan (PBBP2) melalui penerbitan surat penetapan target pajak (SPOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan sektor swasta dan perkebunan (PBBP2) oleh wajib pajak, sehingga diperoleh data sampai dengan surat pemberitahuan Pajak Penghasilan (SPPT) yang baru diterbitkan.

Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) Kabupaten Musi Banyuasin

Berdasarkan Tabel 2 dan Tabel 3, diketahui bahwa persentase pencapaian rata-rata target Pokok Ketetapan dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Musi Banyuasin selama periode 2018–2022 hanya mencapai 74,91%. Persentase ini menunjukkan adanya kesenjangan yang cukup signifikan antara target yang ditetapkan dengan potensi penerimaan yang terealisasi. Namun demikian, rendahnya persentase tersebut bukan disebabkan oleh penurunan potensi pajak, melainkan karena data objek pajak yang belum akurat, yang dalam praktiknya belum didasarkan pada SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) yang valid dari Wajib Pajak.

Lebih lanjut, dalam menetapkan target penerimaan PBB-P2, BPPRD Kabupaten Musi Banyuasin dinilai belum realistis, karena penetapan target tidak mempertimbangkan capaian realisasi tahun sebelumnya secara proporsional. Hal ini terlihat dari tingginya rata-rata realisasi terhadap target yang mencapai 105,45%, yang justru menunjukkan bahwa target awal yang ditetapkan terlalu rendah dibanding potensi riil. Di sisi lain, target pada tahun-tahun berikutnya ditetapkan jauh lebih tinggi, tanpa landasan data historis dan objektif, yang menyebabkan inkonsistensi dan kesenjangan antara target dan realisasi.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa penetapan target belum didasarkan pada data riil objek pajak, yang semestinya diperoleh melalui proses pendataan ulang dengan melibatkan pengisian SPOP oleh Wajib Pajak, guna menghasilkan data terkini dan akurat. Data ini menjadi dasar dalam penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang seharusnya menjadi acuan dalam menetapkan Pokok Ketetapan dan target PBB-P2.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kinerja BPPRD Kabupaten Musi Banyuasin dalam pemungutan PBB-P2 masih belum optimal, baik dari sisi perencanaan, pendataan, maupun penetapan target pajak. Ketidaktepatan dalam penetapan target tidak hanya berdampak pada rendahnya tingkat pencapaian, tetapi juga berpotensi menimbulkan tekanan psikologis dan beban kerja yang tidak proporsional bagi petugas pemungut pajak, mengingat target yang ditetapkan seringkali tidak realistis. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi menyeluruh dalam proses pendataan dan penetapan target agar pengelolaan PBB-P2 ke depan dapat dilakukan secara lebih akurat, adil, dan berbasis data yang valid.

V. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai analisis potensi serta penetapan target Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Musi Banyuasin, dapat disimpulkan bahwa penetapan Pokok Ketetapan PBB dan target penerimaan PBB-P2 oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) belum mencerminkan potensi riil yang ada. Ketidaksesuaian ini menyebabkan rendahnya angka pokok ketetapan dan target PBB-P2, yang secara rata-rata hanya mencapai 74,91% dari potensi yang seharusnya, meskipun tingkat realisasi terhadap target yang telah ditetapkan tergolong tinggi, yakni rata-rata 105,45%.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kinerja BPPRD Kabupaten Musi Banyuasin dalam pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 belum optimal. Beberapa faktor yang menyebabkan hal tersebut antara lain:

1. **Pendataan objek pajak yang tidak akurat**, sehingga belum mencerminkan potensi sebenarnya.

2. **Pemutakhiran data objek pajak belum dilakukan secara berkala** dan belum mengikuti sistem serta prosedur yang sesuai.
3. **Penetapan target pajak tidak didasarkan pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)** yang diterbitkan berdasarkan data valid dari wajib pajak, melainkan hanya berdasarkan kebijakan internal lembaga pemungut.
4. **Rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak**, yang berdampak langsung terhadap rendahnya realisasi penerimaan dari PBB-P2.

DAFTAR PUSTAKA

- Aryani, Farida. 2019. Dampak Penetapan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Musi Banyuasin. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Rahmadiyah (JIAR)*, Vol.3 No.1 Desember 2019, hal: 1-18.
- Kurnia, Yulita Meilinda dan Karmila Dwi Lestari Mutia. 2021. Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai. *Jurnal Akuntansi: Transparansi dan Akuntabilitas*, Maret 2021, Vol.9 No.1, Hal: 73-87.
- Pemerintah Daerah Kabupaten Musi Banyuasin. 2016. *Peraturan Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Nomor 51 Tahun 2016 tentang Ketetapan Objek Pajak Baru dan Ketetapan Minimal Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2)*.
- Pemerintah Daerah Kabupaten Musi Banyuasin. 2018. *Peratruran Daerah Kabupaten Musi Banyuasin Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan*.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2009. *Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.
- Safaruddin, Muntu Abdullah, dan Sri Oktavia. 2020. Analisis Potensi dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kendari (Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Kendari). *Jurnal Akuntansi dan Keuangan (JAK) Volume 5, Nomor 2 Tahun 2020, Page: 190-204*.
- Sanusi, Anwar. 2016. *Metode Penelitian Bisnis*. Cetakan Keenam. Jakarta: Salemba Empat.

Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method)*. Bandung: CV Alfabeta.

Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.