

Analisis Efektifitas Pengelolaan Pendapatan dalam Meningkatkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung

Gunawan¹, Siti Sahara²

^{1,2}Universitas Teknologi Digital, Bandung, Indonesia

E-mail: gunawan@digitechuniversity.ac.id¹, siti10221123@digitechuniversity.ac.id²

Article History:

Received: 01 Juni 2025

Revised: 15 Juni 2025

Accepted: 18 Juni 2025

Keywords: Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Daerah, Faktor-Faktor Pajak Bumi dan Bangunan

Abstrak: Pajak merupakan salah satu sumber bagi negara dalam pembangunan karena dengan membayar pajak diharapkan dana tersebut digunakan baik oleh pemerintah untuk suatu pembangunan. Ada berbagai pajak di Kabupaten Bandung salah satunya Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dapat mensejahterakan masyarakat. Tujuan dari peneliti ini untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pendapatan Pajak bumi dan Bangunan (PBB), pemerintah daerah yang memiliki kewajiban untuk mengendalikan Wajib Pajak sehingga kesadaran Wajib Pajak meningkat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung. Sehingga hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa memang faktornya menurun pendapatan dari wajib pajak itu sendiri yang kurangnya kesadaran dan objek pajak yang tidak diketahui subjeknya siapa. Pemerintah daerah dengan ini selalu turun lapangan untuk melakukan sosialisasi terhadap masyarakat mengenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

PENDAHULUAN

Akuntansi perpajakan adalah bagian penting dari akuntansi yang berfokus pada pengelolaan dan pelaporan pajak. Dalam prakteknya, ini meliputi pencatatan transaksi sampai pembuatan laporan pajak. Proses ini termasuk menentukan pajak terutang, menghitungnya, dan melaporkannya ke petugas pajak. Dasar-dasar akuntansi perpajakan mencakup pengetahuan tentang pajak penghasilan, PPN, dan jenis pajak lainnya. Setiap perusahaan harus memahami kewajiban pajak sesuai aturan berlaku. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 memberi dasar hukum untuk pengelolaan PBB. Undang-undang ini mengatur cara memungut dan mengelola pajak daerah dengan keterbukaan dan akuntabilitas. Wajib Pajak adalah orang yang harus membayar pajak. Ini mencakup pemilik tanah atau bangunan, serta penyewa atau pengguna tanah dan bangunan, seperti penghuni rumah dinas. Objek PBB diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 UU No. 12 Tahun 1994 yang menyatakan bahwa objek pajaknya adalah bumi dan bangunan, dengan beberapa pengecualian untuk penggunaan khusus.

Permasalahan yang muncul di lapangan seperti Faktor apa saja yang mempengaruhi Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung lalu seperti apa pemerintah dapat mengendalikan Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung serta Apa saja yang membuat masyarakat enggan untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) apakah efektif atau tidak pendapatan pajak bumi dan bangunan di kabupaten bandung.

LANDASAN TEORI

Efektivitas

Analisis efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung menunjukkan kemajuan dalam pemungutan pajak, tetapi masih terdapat tantangan dalam mencapai target dan meningkatkan partisipasi masyarakat. Hal ini mengindikasikan perlunya strategi yang lebih baik dalam sosialisasi dan pemungutan untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan pendapatan dari PBB. Dengan membandingkan realisasi PBB dengan seluruh jumlah penerimaan pajak daerah, efektivitas pemungutan PBB dapat dievaluasi. Jelas bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sumber pendapatan utama daerah jika ditangani lebih efisien dari 50%.

Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah atau PAD, adalah uang yang diterima pemerintah daerah melalui pajak, retribusi, dan pengelolaan kekayaan daerah. Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2022, Pendapatan Asli Daerah atau PAD, digunakan untuk meningkatkan kekayaan bersih area dalam era anggaran tertentu. Pajak daerah, pungutan atas layanan tertentu, dan penghasilan dari berbagai inisiatif manajemen kekayaan regional semuanya termasuk dalam pendapatan lokal lokal, atau PAD.

Pajak

Pajak adalah pembayaran wajib yang dilakukan kepada negara oleh individu atau entitas di bawah tekanan hukum dan tanpa pengembalian. Pajak digunakan oleh negara untuk menjamin kemakmuran penduduknya. Pasal 23 A UUD 1945, yang mengamanatkan bahwa pajak dan pungutan koersif lainnya diatur oleh hukum, mengatur pembayaran pajak. Masyarakat mendukung penciptaan layanan publik dan infrastruktur yang menguntungkan semua orang dengan membayar pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 dan perubahannya menjadi landasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pajak yang dikenakan atas kepemilikan dan pengelolaan tanah dan bangunan. Karena Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bersifat objektif, nilai objek yaitu Bumi dan bangunan bukan status wajib pajak, yang menentukan jumlah pajak. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan sumber pendapatan bagi pemerintah daerah. Penilaian Pajak Tanah dan Bangunan (PBB) didasarkan pada luas lahan dan kondisi bangunan.

Kerangka Pemikiran

Efisiensi administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam menaikkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bandung menjadi topik utama penelitian ini. Kebijakan pemerintah daerah, mekanisme pemungutan dan pengelolaan pajak, serta pengetahuan dan salah satu faktor utama yang mempengaruhi pendapatan PBB adalah kepatuhan pembayar pajak. Kebijakan yang diterapkan pemerintah daerah, seperti regulasi, tarif pajak, dan prosedur pemungutan, akan menentukan sejauh mana PBB dapat dikelola dengan optimal. Selain itu, sistem administrasi perpajakan yang efektif, termasuk teknologi yang digunakan dalam pencatatan dan pemungutan pajak, sangat berperan dalam meningkatkan efisiensi serta transparansi dalam pengelolaan PBB. Studi ini akan menggunakan metodologi kualitatif deskriptif untuk memeriksa bagaimana prosedur dan kebijakan administratif yang diberlakukan dapat meningkatkan efisiensi administrasi PBB dan menunjukkan hambatan untuk optimalisasi pendapatan pajak. Dengan menganalisis dokumen dan

mengamati sistem administrasi perpajakan, penelitian ini berupaya meningkatkan pemahaman tentang strategi yang mungkin digunakan untuk meningkatkan pendapatan PBB di Kabupaten Bandung

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Studi ini menggunakan desain penelitian studi kasus, yang berfokus pada pemeriksaan terperinci tentang fenomena atau benda tertentu. Metodologi kualitatif deskriptif penelitian ini juga digunakan karena sejumlah alasan. Pertama, tanpa mengubah variabel penelitian, penelitian ini berupaya menawarkan pengetahuan yang lebih menyeluruh tentang kemandirian pengumpulan PBB. Kedua, untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap, penelitian ini memanfaatkan data sekunder dari laporan keuangan daerah, undang-undang perpajakan, dan studi sebelumnya. Akibatnya, metode ini memungkinkan analisis berbasis dokumen tanpa memerlukan komunikasi langsung dengan subjek penelitian atau melakukan wawancara.

Objek Penelitian

Penelitian ini berfokus pada efektivitas pengelolaan PBB dengan melihat aspek kebijakan yang diterapkan, mekanisme pemungutan pajak, serta faktor-faktor yang memengaruhi tingkat penerimaan PBB di Kabupaten Bandung.

Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Dengan mengandalkan data sekunder, penelitian ini tetap dapat menghasilkan analisis yang mendalam mengenai efektivitas pengelolaan PBB tanpa perlu melakukan wawancara atau interaksi langsung dengan subjek penelitian.

Teknik pengumpulan data

Karena penelitian ini tidak mencakup wawancara atau kontak langsung dengan responden penelitian, metode pengumpulan data hanya berkonsentrasi pada pemeriksaan dokumentasi dan analisis data sekunder. Melalui teknik pengumpulan data ini, penelitian ini dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai efektivitas pengelolaan PBB di Kabupaten Bandung tanpa harus melibatkan wawancara atau interaksi langsung dengan subjek penelitian.

Metode analisis data

Reduksi data, penyajian data dan kesimpulan/verifikasi adalah tiga fase utama analisis data dalam penelitian ini. Melalui metode analisis ini, penelitian dapat memberikan wawasan yang lebih jelas mengenai efektivitas pengelolaan PBB di Kabupaten Bandung serta memberikan rekomendasi yang dapat digunakan pemerintah daerah untuk mengumpulkan uang pajak secara lebih efektif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung.

Data mengenai realisasi pendapatan pajak selama lima tahun terakhir telah dianalisis untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan PBB di Kabupaten Bandung. Informasi

mengenai realisasi pendapatan PBB di Kabupaten Bandung adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Bandung

Tahun	Target	Realisasi	Presentas
2019	Rp 100.000.000.000	Rp 110.294.209.287	110.29%
2020	Rp 90.000.000.000	Rp 96.464.116.046	107.18%
2021	Rp 105.000.000.000	Rp 121.889.847.936	116.09%
2022	Rp 174.890.706.500	Rp 144.081.032.203	82.38%
2023	Rp 187.000.000.000	Rp 131.897.370.087	70.53%
	Rata-Rata		97.29%

Sumber : Olah Data

Tabel 2. Kriteria Pengukuran Efektivitas

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

Sumber : Olah Data

Berdasarkan temuan penelitian, dapat dikatakan bahwa sejumlah faktor internal dan eksternal bekerja sama untuk mempengaruhi pendapatan PBB di Kabupaten Bandung. Di antara penyebab internal adalah sistem administrasi yang tidak memadai, kurangnya sosialisasi kepada masyarakat, serta permasalahan dalam penetapan NJOP. Sementara itu, faktor eksternal meliputi rendahnya kesadaran wajib pajak, dampak ekonomi akibat pandemi, serta permasalahan dalam dokumentasi transaksi properti

Upaya Pemerintah Dalam Mengendalikan Pendapatan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kabupaten Bandung

Pemerintah Kabupaten Bandung telah menerapkan berbagai upaya dalam mengendalikan pendapatan PBB, mulai dari optimalisasi sistem administrasi, peningkatan kemudahan pembayaran pajak, pemberlakuan insentif dan sanksi, hingga program sosialisasi kepada masyarakat. Namun, meskipun berbagai strategi telah diterapkan, masih terdapat tantangan dalam implementasinya, terutama dalam hal kepatuhan wajib pajak dan efektivitas sistem administrasi. Pemahaman dan kepatuhan masyarakat dalam menjalankan tanggung jawabnya sama pentingnya dengan keberhasilan meningkatkan pendapatan PBB seperti aturan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah. Akibatnya, diperlukan pendekatan yang lebih menyeluruh, yang mencakup penguatan efisiensi sistem pembayaran pajak, penegakan hukuman yang lebih berat bagi wajib pajak yang telah terlambat pembayaran mereka untuk waktu yang lama, dan secara rutin memperbarui data objek pajak.

Kendala Yang Membuat Masyarakat Enggan Membayar Paja Bumi Dan Bangunan (PBB).

Rendahannya kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB secara langsung berdampak pada penerimaan pajak daerah. Jika permasalahan ini tidak segera ditangani, maka potensi penerimaan pajak akan semakin menurun, yang pada akhirnya dapat menghambat pembangunan daerah. Untuk mengatasi kendala ini, diperlukan strategi yang lebih komprehensif dari pemerintah daerah, termasuk peningkatan sosialisasi kepada masyarakat, optimalisasi sistem administrasi pajak, serta

penerapan kebijakan insentif yang lebih efektif. Selain itu, peningkatan transparansi dalam pengelolaan dana pajak juga menjadi faktor penting dalam meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah.

Bagaimana keefektivitasan Pendapat Pajak Bumi Dan Bangunan(Pbb) Di Kabupaten Bandung

Efektivitas pemungutan PBB di Kabupaten Bandung mengalami penurunan dalam dua tahun terakhir, yang disebabkan oleh rendahnya kepatuhan wajib pajak, kendala dalam sistem administrasi, serta kondisi ekonomi masyarakat yang masih belum stabil. Untuk meningkatkan efektivitas penerimaan pajak, pemerintah daerah perlu menerapkan strategi yang lebih inovatif dalam meningkatkan kepatuhan pajak serta mengoptimalkan sistem administrasi dan pemutakhiran data pajak.

Pembahasan

Menurut temuan penelitian tentang variabel yang mempengaruhi penerimaan Pajak Tanah dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung, sejumlah faktor, termasuk sistem administrasi, tingkat kepatuhan masyarakat dan kebijakan pemerintah daerah, menentukan seberapa baik pajak dikumpulkan. Salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk pelayanan publik dan pembangunan adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Akibatnya, pengelolaan keuangan daerah menempatkan premi tinggi pada optimalisasi pendapatan PBB. Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk memutuskan kebijakan terkait pajak, seperti tarif, metode penagihan, dan taktik untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, berdasarkan aturan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang Mengatur Pajak

Berbagai upaya telah dilakukan untuk meningkatkan efisiensi pemungutan pajak, menurut temuan kajian tentang kebijakan dan taktik pemerintah untuk mengawasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung. Memastikan dana pajak mengalir seefisien mungkin untuk mendukung Penerimaan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu tugas strategis pemerintah daerah.

Kepatuhan wajib pajak dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung, ditemukan bahwa masih terdapat berbagai kendala yang menghambat tingkat kepatuhan masyarakat. Kepatuhan pajak merupakan faktor krusial dalam memastikan efektivitas pemungutan pajak daerah, mengingat penerimaan PBB memiliki kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pembayaran pajak merupakan kewajiban yang bersifat mengikat dan memiliki konsekuensi hukum apabila tidak dipenuhi. Namun, dalam implementasinya, masih banyak wajib pajak yang belum memenuhi kewajibannya secara tepat waktu. Berbagai tantangan yang dihadapi dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak dapat dikategorikan menjadi tiga aspek utama, yaitu tantangan administratif, tantangan ekonomi, dan tantangan sosial.

KESIMPULAN

Kesimpulan berikut dapat ditarik dari temuan kajian dan perbincangan yang dilakukan tentang administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Bandung bahwa pendapatan PBB di Kabupaten Bandung dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk sistem administrasi, regulasi yang diterapkan, serta kondisi sosial dan ekonomi masyarakat. Kendala utama dalam pemungutan PBB meliputi ketidaksesuaian data objek pajak, keterbatasan sistem pembayaran digital, serta kurangnya kesadaran wajib pajak mengenai pentingnya membayar pajak tepat waktu.,

Untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak, Pemerintah Kabupaten Bandung telah menerapkan sejumlah langkah, antara lain memperbarui data objek pajak, memperkenalkan sistem pembayaran digital, dan mengedukasi masyarakat tentang nilai pajak. Namun, efektivitas kebijakan ini masih belum optimal karena keterbatasan dalam implementasi, seperti kurangnya koordinasi antara instansi terkait dan keterlambatan dalam pemutakhiran data objek pajak

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Bandung yang telah memberikan izin penulis untuk melakukan penelitian ini serta dukungan dalam proses pengerjaan penelitian ilmiah. Penulis menghargai dukungan dan motivasi dari pihak yang lain turut berkontribusi dalam kelancaran penelitian ilmiah ini.

DAFTAR REFERENSI

- A Andriawan. 2022. Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli daerah di kabupaten Mamasas.
- Abina et al. (2021). Pajak Sebagai Sumber Pendapatan Negara. Jurnal Ekonomi dan Bisnis
- A Muammalahh, SR Ninditha. 2021. Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dimasa Pandemi Covid -19 pada BAPENDA Bandung.
- A Riyanto, MR Hutauruk, N Dewi. 2024. Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jurnal Geo Ekonomi.
- E Elviza. 2018. Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Bandung. Jurnal Akuntansi.
- Fajar, Muhammad. 2020. Pendekatan dari jenis Penelitian. Jember
- FN Khasanah, AN Rachman. 2021. Faktor-Faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB. Jurnal Akuntansi. Jabar. Bapenda.
- Sejarah Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Bandung.
- Mardiasmo. (2018). Perpajakan Edisi Revisi tahun 2018. Andi
- Mulyati Akib, Intihanah, Stefany Lambe. (2023). Pengaruh kesadaran wajib pajak dan sanksi perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak. Jurnal Akuntansi dan keuangan, Vol. 8, No. 1.
- Mustiraya, R., & Rahman, A. (2023). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan di Kabupaten Bandung. Jurnal Transparansi, 80.
- PGMP Momut, H Sabijono. 2022. Pengaruh Tingkat Pendidikan, Tingkat Pendapatan dan Kepercayaan pada Otoritas Pajak Terhadap Kesadaran Membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Kota Manado. Jurnal LPPM Bidang Ekonomi, Sosial, Budaya dan Hukum. Di akses pada 7 Desember 2024
- Putri, M.M. (2023). Efektivitas Insentif Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bandung Tahun 2020-2022.
- R Pratiwi, AD Silalahi, ON Irama. 2019. Faktor-Faktor yang mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Badan dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di kecamatan Tanjung Morawa.