



Analisis Efektivitas dan Potensi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah

Analysis of Effectiveness and Potential for Increasing Land and Building Tax Revenue on Original Regional Income

Rohadi Utomo^{1) a)*}, Rahmaliza^{2) b)}

¹⁾ Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro

^{a)} Jl. Prof. Sudarto, Tembalang, Semarang 50275, Jawa Tengah

²⁾ Badan Pendapatan Daerah Kota Lubuklinggau

^{b)} Jl. Kayu Ara, Lubuklinggau Barat II, Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan

*Email: rohadiutomo@gmail.com

Naskah Masuk: 25 Oktober 2023

Naskah Revisi: 7 Februari 2024

Naskah Diterima: 20 April 2024

ABSTRACT

Diversion the transfer of Land and Building Tax management from central to regional taxes is intended to increase Original Regional Income. This research aims to determine the effectiveness of increasing Land and Building Tax revenue for Original Regional Income in Lubuklinggau City, and to analyze of Land and Building Tax management in Lubuklinggau City, especially the potential for revenue originating from Land and Building Tax. To measure the level effectiveness of Land and Building Tax revenue, data analysis of the potential and realization PBB revenue is used, while measuring the potential for increasing Land and Building Tax revenue is done by analyzing the area of potential tax areas, the selling value of tax objects, and calculating the potential based on Land and Building Tax rates with the selling value of taxable tax objects. The results of research show that in 2017-2021, Land and Building Tax revenue's effectiveness level was categorized as ineffective because the percentage of Land and Building Tax revenue realization was <60%. In 2021, the effectiveness value was 39.63%. Meanwhile, the potential for increasing Land and Building Tax revenue is significant. The current realization for 2021 was only 15.9% of the existing Land and Building Tax potential.

Keywords: Effectiveness, Land and Building Tax, Original Regional Income, Potential for Increasing

ABSTRAK

Pengalihan pengelolaan Pajak Bumi Bangunan (PBB) dari pajak pusat ke daerah dimaksudkan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas penerimaan PBB Kota Lubuklinggau bagi peningkatan PAD Kota Lubuklinggau, serta untuk menganalisis pengelolaan PBB Kota Lubuklinggau terutama potensi penerimaan yang bersumber dari PBB. Untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan PBB digunakan analisis data potensi dan realisasi penerimaan PBB, sedangkan pengukuran potensi peningkatan penerimaan PBB dilakukan dengan menganalisis luas wilayah potensi pajak, objek pajak nilai jual, dan menghitung besarnya potensi penerimaan PBB berdasarkan tarif PBB dengan nilai jual objek pajak kena pajak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada tahun 2017-2021, tingkat efektivitas penerimaan PBB dikategorikan tidak efektif karena persentase realisasi penerimaan PBB <60%. Tahun 2021 nilai efektivitas sebesar 39,63%. Sementara itu, potensi peningkatan pendapatan PBB cukup besar namun persentase potensi penerimaan PBB tahun 2021 hanya 15,9% dari potensi PBB yang ada, sehingga PBB di Lubuklinggau belum optimal.

Kata kunci: Efektivitas, Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Potensi Penerimaan

PENDAHULUAN

Salah satu sumber pendapatan daerah terbesar yang dimiliki dan dikelola langsung oleh pemerintah daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD ini diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan PAD lain-

lain yang sah. Penerimaan pajak ini merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang juga dapat digunakan untuk mengukur pertumbuhan ekonomi regional di suatu daerah melalui pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) (Erwin, 2023). Adanya peningkatan penerimaan pajak akan mendorong peningkatan pelayanan pemerintah

kepada masyarakat, yang akan meningkatkan produktivitas masyarakat, dan pada akhirnya diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Pajak yang memiliki potensi besar dalam upaya meningkatkan tingkat pendapatan daerah salah satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Oleh karena itu, pemerintah perlu memiliki kemampuan mengelola PBB secara baik untuk mencapai rencana yang diinginkan, yaitu peningkatan PAD (Ramadhan, 2021).

Kota Lubuklinggau merupakan pemekaran dari Kabupaten Musi Rawas. Secara geografis berada pada bagian paling barat Provinsi Sumatera Selatan, yang berbatasan langsung dengan Provinsi Bengkulu. Luas wilayah sebesar 401,50 km², dengan jumlah penduduk tahun 2021 sebanyak 236.828 jiwa. Kota Lubuklinggau merupakan salah satu kota di Provinsi Sumatera Selatan yang berkembang pesat karena menopang kegiatan dari beberapa kabupaten terdekat, seperti Kabupaten Musi Rawas, Kabupaten Musi Rawas Utara, dan Kabupaten Empat Lawang. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Selatan No. 11 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Sumatera Selatan tahun 2016-2036, kawasan perkotaan Lubuklinggau merupakan salah satu Kawasan Strategis Provinsi (KSP). Hal ini didasarkan pada fakta bahwa Kota Lubuklinggau merupakan bagian wilayah provinsi yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup wilayah provinsi di bidang ekonomi, sosial budaya, sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi dan/atau lingkungan hidup (Latowa, Kaluku, & Lahinta, 2020).

Berdasarkan ringkasan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Pemerintah Kota Lubuklinggau pada tahun 2021, sebesar 88,17% dari total pendapatan daerah masih tergantung dari dana transfer pemerintah pusat (Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus). Sebesar 11,23% berasal dari PAD (pajak daerah, retribusi dan lain-lain PAD yang sah), dan sisanya sebesar 0,59% berasal dari pendapatan daerah yang sah (dana hibah dan dana transfer dari provinsi). Selanjutnya, komposisi PAD secara rinci berasal dari pajak daerah sebesar 70,15%, retribusi daerah sebesar 10,01%, dan

sisanya 19,83% berasal dari PAD lain-lain yang sah. Pada tahun 2021, PBB Kota Lubuklinggau merupakan salah satu objek penerimaan pajak yang realisasi penerimaannya paling rendah sebesar 39,63% dengan kontribusi 6,08% terhadap total PAD. Jumlah PAD Kota Lubuklinggau sendiri sebesar Rp55.442.818.299,00, sedangkan penerimaan dari PBB hanya sebesar Rp 3.368.637.915,00. Kontribusi PBB lebih kecil bila dibandingkan dengan kontribusi pajak daerah lainnya seperti pajak penerangan jalan yang memberikan kontribusi sebesar 24,94%, kontribusi pajak restoran terhadap PAD 11,89%, kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 8,96%, dan kontribusi pajak reklame sebesar 7,49% (BPS, 2022). Kondisi ini berbeda dengan teori Roberts, Gil Sander, & Tiwari (2019), yang menyatakan bahwa bagi pemerintahan daerah di Indonesia, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan sumber penerimaan pajak daerah terbesar, selain pajak hotel, pajak restoran dan BPHTB.

Rendahnya realisasi penerimaan PBB berimplikasi pada rendahnya kontribusi PBB terhadap PAD Kota Lubuklinggau. Hal ini juga dapat menggambarkan kinerja pengelolaan pemerintah daerah dalam pengelolaan PBB sebagai pajak daerah masih belum optimal dan efisien dalam pengelolaan penerimaan daerah. Oleh karena itu diperlukan upaya-upaya untuk dapat meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD Kota Lubuklinggau.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui efektivitas penerimaan PBB Kota Lubuklinggau bagi peningkatan PAD Kota Lubuklinggau, serta melakukan analisis pengelolaan PBB Kota Lubuklinggau terutama potensi penerimaan yang bersumber dari PBB.

TINJAUAN PUSTAKA

Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang sangat penting dalam penyelenggaraan dan peningkatan pembangunan nasional yang perlu dikelola. Pengelolaannya dapat dilakukan dengan meningkatkan partisipasi masyarakat sesuai dengan kemampuannya, sebagai wujud

pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat (Hatta & Amalia, 2018).

Menurut Windiarti & Sofyan (2018), pajak merupakan iuran wajib masyarakat (wajib pajak) yang dipungut oleh pemerintah tanpa balas jasa/imbalan dan dapat ditunjuk secara langsung dengan tujuan untuk pembiayaan pembangunan dan pengeluaran rutin Negara. Berdasarkan Undang-undang No. 28 Tahun 2007, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan (pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak) yang mempunyai hak dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan pajak (Direktorat Jenderal Pajak, 2014).

Dalam pelaksanaan pembangunan, pajak mempunyai peranan yang sangat penting. Pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan (Darnita & Mangoting, 2014). Pajak dalam pemerintahan daerah memiliki dua fungsi, yaitu pajak sebagai sumber pendapatan yang utama (*budget function*), dan pajak sebagai alat pengatur (*regulatory function*) (Fadillah & Bancin, 2020).

Pada negara hukum, seperti Indonesia, pemungutan pajak harus berdasarkan kebijakan atau landasan hukum, sehingga pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara bukan termasuk ke dalam kategori pungutan liar (pungli). Keberadaan pajak sangat penting karena pajak memiliki fungsi sebagai fungsi negara, dan fungsi mengatur. Pajak merupakan pilar (penopang) negara, sehingga melalui pemungutan pajak bangsa Indonesia dari Sabang sampai Papua memiliki potensi yang besar sebagai penopang ekonomi negara (Mustaqiem, 2014).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Sejak abad 20 pajak bumi dan bangunan menjadi sumber utama pemasukan bagi pemerintah (Collier, Glaeser, Venables, Manwaring, & Blake, 2018). Pada pemerintahan Indonesia, PBB merupakan pajak yang pertama kali diterapkan, sehingga dapat disebut sebagai

pajak tertua di Indonesia, dan juga merupakan pajak yang paling banyak ditarik. PBB muncul sejak awal 1960-an (*landrente*). Alasan dilakukan pemungutan PBB antara lain 1) pajak bumi dan bangunan sebagai salah satu cara untuk pemilik bumi dan/atau bangunan memberikan sumbangan atas layanan dan prasarana yang dimanfaatkan, 2) pemilik bumi/tanah dan/atau bangunan umumnya memiliki kemampuan membayar karena biasanya golongan masyarakat kaya cenderung mengalihkan harta mereka dalam bentuk tanah dan bangunan, 3) tanah dan bangunan merupakan objek pajak yang tidak bergerak dan tampak, sehingga pemilik tidak bisa menyembunyikannya. Objek pajak tersebut dapat dijadikan jaminan selama belum dipenuhi kewajiban pajaknya, 4) pajak bumi dan bangunan apabila dikelola dengan baik dapat menjadi sumber pendapatan yang besar, stabil dan elastis, 5) pajak bumi dan bangunan dapat memperkuat peran pemerintah daerah dan memperkecil ketergantungan terhadap pemerintah pusat, dan 6) pajak bumi dan bangunan mengurangi terjadinya spekulasi tanah (Harefa, 2016).

Pemerintah Kota/Kabupaten dalam penyelenggaraan otonomi daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerahnya harus mengelola sumber-sumber pendapatan daerahnya dengan maksimal. Hal ini didasarkan pada fakta bahwa semakin meningkatnya Pendapatan Asli Daerah maka Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) akan meningkat pula. Salah satu sumber penerimaan yang berpotensi meningkatkan PAD adalah sektor pajak, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), terlebih kini kewenangan pengelolaan PBB telah dialihkan kepada dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dengan hasil penerimaan PBB diluar biaya pungut akan diterima sepenuhnya oleh daerah (Setiawan, Rachmad, & Delis, 2020).

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi/badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan (Indriani, Wahasusmiah, Noviardy, 2017). Pengertian tersebut

berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dimana bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan, pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota; sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan dan/atau laut.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 yang dimaksud objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan 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. Objek PBB-P2 terbagi atas 1) objek pajak umum, yang merupakan objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria tertentu; dan 2) objek pajak khusus yang merupakan objek pajak dengan konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti khusus.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Dalam rangka mewujudkan kemandirian daerah dalam pembangunan daerahnya, pemerintah daerah sejalan dengan kebijakan otonomi dan desentralisasi, daerah diberi kesempatan untuk menggali sumber-sumber pendapatan daerah dengan memanfaatkan potensi yang ada guna membiayai pembangunan yang direncanakan (Hebimisa, Sondakh, & Wangkar 2017). Sebagai implikasi dari otonomi daerah, masing-masing pemerintah daerah dipaksa untuk berupaya meningkatkan sumber-sumber penerimaan daerah (Nooraini & Yahya, 2018). Sebagaimana tercantum dalam UU No.9 tahun 2015, perubahan UU No.23 Tahun 2014 tentang sumber penerimaan daerah berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu pajak dan retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan pendapatan lain-lain yang sah. Serta didukung pendapatan transfer dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah lainnya dan lain-lain.

Pendapatan Asli daerah (PAD) merupakan salah satu komponen dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah. Pada PAD dapat terlihat bagaimana daerah menggali potensi sumber-sumber pembiayaan belanja daerah

yang dapat berasal dari pendapatan pajak daerah, hasil pengelolaan kekayaan milik daerah dan lain-lain dari PAD yang sah (Haldenwang dkk., 2015). Berdasarkan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD merupakan penerimaan yang dapat diperoleh daerah dari sumber-sumber yang berada di dalam wilayahnya sendiri, yang dapat di pungut sesuai dengan peraturan daerah yang sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku (Kurnia & Mutia, 2021).

Menurut Nooraini & Yahya (2018), PAD adalah pendapatan yang bersumber dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah. Sumber PAD dapat berupa pajak daerah, retribusi daerah, laba dari Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan pendapatan asli daerah lain yang sah. Salah satu pajak daerah yang bisa dipungut oleh pemerintah daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Peran dan potensi PBB dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan infrastruktur publik, serta mengurangi eksternalitas lingkungan sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan sosial dengan berfokus pada efisiensi fiskal, penyediaan barang publik oleh pemerintah, dan juga sebagai kontrol dalam penggunaan lahan (Kalkuhl dkk., 2017).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kota Lubuklinggau, pada tahun 2022. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Data penelitian berupa data sekunder, yang diperoleh dari instansi pengelola PBB di Pemerintah Kota Lubuklinggau yaitu Badan Pendapatan Daerah Kota Lubuklinggau. Data penelitian terdiri dari, 1) data realisasi penerimaan PBB Kota Lubuklinggau tahun 2017-2021, 2) data target PBB tahun 2017-2021, 3) data potensi PBB tahun 2017-2021, 4) data luas Wilayah Potensi Pajak (WPP) di kota Lubuklinggau, 5) data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Lubuklinggau.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif. Teknik analisis yang digunakan sesuai dengan tahapan analisis yaitu analisis efektivitas pendapatan PBB, dan analisis potensi penerimaan PBB.

Analisis Efektivitas Pendapatan PBB

Analisis efektivitas digunakan untuk mengukur tingkat keberhasilan yang telah dicapai dalam pemungutan PBB Kota Lubuklinggau dibandingkan dengan target penerimaannya. Analisis ini juga dapat digunakan untuk mengukur prestasi kerja dalam penerimaan PBB oleh instansi pengelola berdasarkan pedoman umum pengelolaan PBB-P2 dengan berdasarkan rasio pengumpulan (*collection ratio*), yaitu rasio yang digunakan untuk mengukur persentase realisasi penerimaan pajak daerah dari target penerimaan pajak daerah (Regen & Rinova, 2021). Untuk melihat seberapa efisien penerimaan PBB di Kota Lubuklinggau, maka perlu dihitung persentase perbandingan antara penerimaan PBB yang dicapai dengan target pemungutan PBB yang telah ditetapkan, dengan menggunakan rumus pada persamaan (1) (Adelina, 2013).

$$Efektivitas\ PBB = \frac{Realisasi\ Penerimaan}{Target\ Penerimaan} \times 100\%$$

Menurut Herman dan Heryati (2022), untuk menilai keefektifan kinerja keuangan berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.237 Tahun 1996 tentang kinerja keuangan dan kriteria penilaian, penetapan tingkat efektivitas anggaran belanja dapat dilihat pada Tabel 1.

Analisis Potensi Penerimaan PBB

Potensi pemungutan PBB Kota Lubuklinggau dianalisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif. Berikut disampaikan cara menghitung potensi penerimaan PBB menurut Simba, Baga, & Rachmina (2022).

- Menghitung luas Wilayah Potensi Pajak (WPP)

$$Luas\ WPP = Luas\ Wilayah - Luas\ RTH$$

- Melihat data rekap realisasi berdasarkan NJOP, dengan cara:

- Menghitung NJOP rata-rata

$$NJOP\ rata - rata = \frac{\sum NJOP\ rata - rata}{N\ (jumlah\ kecamatan)}$$

- Menghitung NJOP bumi

$$NJOP\ bumi = luas\ WPP \times NJOP\ rata - rata$$

- Menghitung NJOP bangunan

$$NJOP\ bangunan = total\ NJOP \times WPP$$

- Menghitung besarnya NJOPKP (Nilai Jual Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak).

$$NJOPKP = NJOP - NJOPTKP$$

- Menghitung besarnya potensi PBB

$$Potensi\ PBB = tarif\ pajak \times NJOPKP$$

Keterangan:

WPP = Wilayah Potensi Pajak

RTH = Ruang Terbuka Hijau

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

NJOPTKP = Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NJOPKP = NJOP-NJOPTKP

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Efektivitas Pendapatan PBB

Tingkat efektivitas penerimaan PBB menggunakan data potensi dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (Kurniati, 2022). Hasil perhitungan efektivitas pemungutan PBB pada Kota Lubuklinggau menggunakan data tahun 2017-2021 yang disajikan pada Tabel 2.

Tabel 1.

Kategori Nilai Efektivitas Pajak Daerah

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

Sumber: Kepmendagri No 690.900.327, 1996

Tabel 2.

Tingkat Efektivitas Penerimaan PBB

Tahun	Realisasi (Rp)	Target (Rp)	Efektivitas PBB	Keterangan
2017	2.982.889.644	9.500.000.000	31,40	tidak efektif
2018	3.016.921.289	7.000.000.000	43,10	tidak efektif
2019	3.254.304.797	5.730.484.681	56,79	tidak efektif
2020	3.176.044.084	5.600.000.000	56,72	tidak efektif
2021	3.368.637.915	8.500.000.000	39,63	tidak efektif

Sumber: Bappeda Kota Lubuklinggau (data diolah), 2022

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa tingkat efektivitas pemungutan PBB di Kota Lubuklinggau pada tahun 2017-2021 masuk dalam kategori tidak efektif. Hal ini ditunjukkan dengan rendahnya realisasi penerimaan PBB bila dibandingkan dengan target penerimaan yang telah ditetapkan. Efektivitas erat kaitannya dengan hasil yang diharapkan dengan hasil yang telah tercapai, sehingga semakin besar hasil yang dicapai semakin besar efektivitasnya, begitupula sebaliknya semakin kecil hasil yang dicapai semakin kecil tingkat efektivitasnya (Nurmalasari, 2013).

Hasil survei dan wawancara terhadap beberapa informan dari pengelola PBB menyatakan bahwa rendahnya realisasi penerimaan PBB di Kota Lubuklinggau dikarenakan oleh beberapa kendala dalam pemungutan PBB, diantaranya:

1. Jangkauan tempat pembayaran dari tempat tinggal masyarakat dengan ketersediaan sarana pembayaran PBB di Kota Lubuklinggau masih sangat kurang. Pembayaran PBB sampai tahun 2021 hanya bisa dilakukan pada bank daerah yaitu BPD Sumsel Babel yang berada di pusat kota. Untuk wajib pajak yang tinggal jauh dari pusat kota membutuhkan biaya perjalanan yang lebih mahal dibandingkan besaran PBB yang harus dibayarkan. Kondisi ini menyebabkan wajib pajak enggan melakukan pembayaran PBB;
2. Tingkat kesadaran dan pemahaman masyarakat terhadap pembayaran dan pemahaman fungsi PBB masih rendah. Tingkat kesadaran dan pemahaman masyarakat ini juga akhirnya turut menyebabkan rendahnya partisipasi atau kepedulian masyarakat dan petugas pemungut pajak terhadap pemungutan PBB;
3. Distribusi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB kepada masyarakat belum optimal, sehingga banyak SPPT yang tidak tersampaikan kepada wajib pajak. SPPT PBB setelah dicetak dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) disalurkan kepada wajib pajak melalui petugas kecamatan, kelurahan dan selanjutnya kepada RT setempat. Kendala yang turut dikeluhkan oleh masyarakat

adalah mereka mengaku tidak menerima SPPT tersebut. Selain itu, sering terjadi banyak Nomor Objek Pajak (NOP) ganda dan alamat objek/wajib pajak yang tidak ditemukan atau tidak sesuai dengan yang tertera pada SPPT. Kondisi ini menyebabkan kesulitan dalam pendistribusian SPPT tersebut;

4. Tingkat perekonomian masyarakat turun, sebagai akibat pandemi covid-19. Aktivitas ekonomi Kota Lubuklinggau sangat bergantung pada sektor jasa sehingga dengan adanya pandemi covid-19 turut memengaruhi perekonomian masyarakat, yang pada akhirnya menyebabkan masyarakat merasa kesulitan dalam pembayaran PBB.

Analisis Potensi Penerimaan PBB

Berdasarkan data Bapenda (2021), potensi penerimaan PBB di Kota Lubuklinggau termasuk didalamnya jumlah pajak yang terhutang atau disebut dengan ketetapan PBB, dibandingkan dengan target penerimaan PBB pada tahun 2017-2021 disajikan pada Tabel 3.

Tabel 3.
Potensi dan Target Penerimaan PBB Kota Lubuklinggau tahun 2017-2021

Tahun	Potensi PBB (Rp)	Target Penerimaan (Rp)
2017	4.119.530.404	9.500.000.000
2018	4.559.413.641	7.000.000.000
2019	5.439.645.774	5.730.484.681
2020	5.594.726.450	5.600.000.000
2021	6.343.352.403	8.500.000.000

Sumber: Bapenda Kota Lubuklinggau, 2022

Data Bapenda ini didasarkan pada hasil wawancara yang menjadi basis data PBB, berupa data objek pajak yang telah terdata sejak pasca pengalihan dari KPP Pratama. Basis data PBB ini dikenal dengan jumlah pajak yang terhutang. Pemerintah Kota Lubuklinggau dalam penentuan target penerimaan setiap tahunnya, didasarkan pada potensi/ketetapan PBB yang terhutang, dan juga didasarkan pada penambahan potensi baru dari objek pajak yang belum terdata.

Potensi peningkatan penerimaan PBB ditentukan berdasarkan luas wilayah yang belum terdata dalam basis data PBB di Kota Lubuklinggau. Hal ini dimaksudkan untuk

menggali potensi penerimaan PBB baru dengan cara menghitung potensi pertumbuhan penerimaan PBB suatu daerah di Kota Lubuklinggau berdasarkan besar kecilnya potensi pajak daerah tersebut. Menurut Simba, Baga, & Rachmina (2022), terdapat empat langkah penentuan potensi pertumbuhan penerimaan PBB, yaitu penentuan luas WPP, penentuan NJOP, penentuan NJOPKP, dan penentuan potensi penerimaan PBB.

Luas Wilayah Potensi Pajak (WPP) Kota Lubuklinggau

Luas WPP merupakan besarnya luasan suatu wilayah yang mampu untuk menghasilkan PBB atau seberapa luas wilayah yang memiliki kemampuan untuk dikembangkan (Kumoro & Ariesanti, 2017). Luas WPP merupakan luas wilayah kota dengan dikurangi total luas wilayah Ruang Terbuka Hijau (RTH) atau yang bukan merupakan objek PBB.

Kota Lubuklinggau memiliki luas wilayah 401,50 km², sedangkan data RTH menurut Dinas PUPR (2022) Kota Lubuklinggau berdasarkan RTRW seluas 283.661.700 m², maka total luas wilayah Kota Lubuklinggau yang menjadi wilayah potensi pajak di Kota Lubuklinggau adalah 117.838.300 m² atau 117,83 km². Data luas yang telah dikenakan PBB sebesar 71.942.658 m², sehingga luas Wilayah Potensi Pajak (WPP) Kota Lubuklinggau adalah sebesar 45.895.658 m² (BPS, 2021).

Selanjutnya dilakukan penentuan luas WPP berdasarkan klasifikasi NJOP yang ditentukan berdasarkan jumlah wajib pajak per klasifikasi NJOP (Tabel 4). Jumlah wajib pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan pada Kota Lubuklinggau berdasarkan data Bapenda yaitu 68.272 orang wajib pajak (Bapenda, 2022).

Tabel 4 menunjukkan bahwa pada klasifikasi NJOP <1 milyar terdapat WPP seluas 45.838.501m², sedangkan berdasarkan NJOP>=1 milyar terdapat WPP seluas 57.141.m².

Tabel 4.

Luas WPP Berdasarkan Klasifikasi NJOP

Klasifikasi NJOP	Jumlah WP		Luas WPP (m ²)
	orang	% WP	
<1 milyar	68.187	99,88	45.838.501,01
>=1 milyar	85	0,12	57.141
Total	68.272	100	45.895.642,00

Sumber: Bapenda Kota Lubuklinggau, 2022

Dari data ini juga dapat kita lihat bahwa persentase jumlah Wajib Pajak (WP) terbesar terdapat pada wajib pajak dengan klasifikasi NJOP <1 milyar yang rata-rata merupakan NJOP yang dimiliki oleh masyarakat di Kota Lubuklinggau, dengan sebaran besaran jumlah persentasenya bernilai 99,88%. Selain itu, untuk klasifikasi NJOP dengan nilai >=1 milyar memiliki persentase dengan jumlah yang sangat kecil yaitu 0,12%. WP dengan klasifikasi tersebut biasanya terletak pada lokasi yang strategis sehingga nilai jual untuk objek pajak (NJOP) bernilai sangat besar atau bernilai >1 milyar. Namun jika mengandalkan penerimaan pajak dari klasifikasi ini akan sangat sulit bagi pemerintah Kota Lubuklinggau untuk peningkatan nilai PAD dengan jumlah wajib pajak yang kecil tersebut. Pilihan yang tepat bagi pemerintah Kota Lubuklinggau agar dapat meningkatkan nilai PAD melalui mengoptimalkan penerimaan PBB dengan berfokus pada wajib pajak yang masuk klasifikasi nilai <1 milyar. Meskipun nilai perolehan pajaknya tidak besar namun secara kuantitas sangat membantu dalam peningkatan nilai PAD karena jumlah wajib pajaknya sangat besar yaitu berjumlah 68.287 jiwa. Selain itu, potensi peningkatan pembangunan bangunan, dan pertumbuhan perumahan yang terdapat di Kota Lubuklinggau juga akan semakin mendorong pertumbuhan penerimaan PBB guna meningkatkan nilai PAD Kota Lubuklinggau.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kota Lubuklinggau

Setelah menghitung wilayah potensi pajak, langkah selanjutnya adalah menghitung NJOP rata-rata Kota Lubuklinggau yang merupakan dasar pengenaan nilai PBB (Latowa, Kaluku, & Lahinta, 2020). NJOP rata-rata Kota Lubuklinggau disajikan pada Tabel 5.

Berdasarkan Tabel 5, diketahui bahwa NJOP rata-rata Kota Lubuklinggau sebesar Rp371.594. Selanjutnya, dilakukan penghitungan NJOP bumi dan NJOP bangunan. Tarif pajak bumi dan bangunan Kota Lubuklinggau ditetapkan pada Perda Nomor 13 Tahun 2016 sebesar 0,12% untuk NJOP <1 milyar rupiah, dan 0,22% untuk NJOP >=1 milyar rupiah. Perhitungan NJOP bumi dan NJOP bangunan menurut klasifikasi tarif PBB ditampilkan pada Tabel 6. NJOP bumi merupakan perkalian NJOP rata-rata Kota Lubuklinggau dengan Luas WPP, sedangkan NJOP bangunan merupakan proporsi data

bangunan Kota Lubuklinggau. Menurut Bapenda (2022), NJOP Bangunan Kota Lubuklinggau bernilai sebesar Rp1.268.934.301.681 yang kemudian dikalikan dengan wajib pajak dan dibagi berdasarkan tarif pajak. Tarif pajak bumi dan bangunan Kota Lubuklinggau yang ditetapkan pada Perda Kota Lubuklinggau Nomor 13 tahun 2016 sebesar 0,12% untuk NJOP <1 milyar rupiah dan 0,22% untuk NJOP >=1 milyar rupiah. Perhitungan NJOP bumi dan NJOP bangunan menurut klasifikasi tarif PBB ditampilkan pada Tabel 6.

Selanjutnya adalah menentukan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Menurut Perwal Nomor 53 Tahun 2013, besaran nilai atau harga objek tidak kena pajak sebesar Rp10.000.000. Hasil penghitungan NJOPTKP Kota Lubuklinggau disajikan pada Tabel 7.

Tabel 7 menunjukkan bahwa wajib pajak pada klasifikasi <1 milyar rupiah dengan jumlah 68.187 orang, jika di kalikan dengan tarif per WP sebesar Rp10.000.000 akan menghasilkan

penerimaan sebesar Rp681.870.000.000, sedangkan untuk wajib pajak pada klasifikasi >=1 milyar rupiah dengan wajib pajak sejumlah 85 orang, jika dikalikan tarif sebesar Rp10.000.000 akan memiliki potensi penerimaan sebesar Rp850.000.000. Tahap berikutnya adalah menghitung Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP). Menurut klasifikasi tarif. NJOPKP merupakan total NJOP Bumi dan Bangunan dikurangi dengan nilai proporsi NJOPTKP. Perhitungan NJOPKP Kota Lubuklinggau disajikan pada Tabel 8. NJOPTKP dan NJOPKP yang telah diperoleh kemudian digunakan untuk menghitung potensi PBB yang dikenakan tarif 0,12% diperoleh NJOPKP Rp17.618.853.525.369, sedangkan untuk tarif PBB 0,22% diperoleh NJOPKP sebesar Rp21.905.969.660. Jika melihat data tersebut maka kita dapat melihat seberapa besar potensi penerimaan PBB di Kota Lubuklinggau pada tahun 2022, yang disajikan pada Tabel 9.

Tabel 5.
Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per Kecamatan

Kecamatan	Terendah (Rp)	Tertinggi (Rp)	Rata-rata (Rp)
Lubuklinggau Utara I	1.180	133.900	68.130
Lubuklinggau Utara II	2.210	512.200	258.310
Lubuklinggau Barat I	1.590	1.042.600	522.890
Lubuklinggau Barat II	4.550	1.490.450	749.775
Lubuklinggau Timur I	4.550	698.100	353.600
Lubuklinggau Timur II	3.190	1.490.450	748.415
Lubuklinggau Selatan I	1.590	166.400	84.790
Lubuklinggau Selatan II	1.590	370.500	186.840
NJOP rata-rata (Rp)			371.594

Sumber: SK Perwalikota Lubuklinggau Nomor 53, 2013 (data diolah)

Tabel 6.
Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan

Tarif (%)	Luas WPP (m ²)	NJOP Bumi (Rp)	Wajib Pajak (%)	NJOP Bangunan (Rp)
0,12	45.838.501	17.033.311.944.850	99,88	1.267.411.580.519
0,22	57.141	21.233.248.498	0,12	1.522.721.162
Total	45.895.642	17.054.545.193.348	100	1.268.934.301.681

Sumber: Bapenda, 2022

Tabel 7.
Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) Kota Lubuklinggau

Tarif (%)	Jumlah WP (orang)	NJOPTKP per WP (Rp)	NJOPTKP (Rp)
0,12	68.187	10.000.000	681.870.000.000
0,22	85	10.000.000	850.000.000
Total	68.272		682.720.000.000

Sumber: Bapenda, 2022

Tabel 8.

Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP) Kota Lubuklinggau

NJOP Bumi (Rp)	NJOP Bangunan (Rp)	NJOPTKP (Rp)	NJOPKP (Rp)
17.033.311.944.850	1.267.411.580.519	681.870.000.000	17.618.853.525.369
21.233.248.498	1.522.721.162	850.000.000	21.905.969.660
17.054.545.193.348	1.268.934.301.681	682.720.000.000	17.640.759.495.029

Sumber: Bapenda, 2022

Tabel 9.

Potensi Penerimaan PBB Kota Lubuklinggau

Tarif (%)	NJOPKP (Rp)	Potensi PBB (Rp)
0,12	17.618.853.525.369	21.142.624.230
0,22	21.905.969.660	48.193.133
Total	17.640.759.495.029	21.190.817.364

Sumber: Bapenda, 2022

Tabel 9 menunjukkan bahwa potensi peningkatan penerimaan PBB Kota Lubuklinggau pada tahun 2022 adalah sebesar Rp21.190.817.364. Realisasi penerimaan PBB di sebesar Rp3.368.637.915, sehingga persentase potensi peningkatan penerimaan PBB Kota Lubuklinggau sebesar 15,90%. Kondisi ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan PBB Kota Lubuklinggau masih kurang maksimal jika dibandingkan dengan potensi yang ada. Masih terdapat 84,1% potensi penerimaan yang belum di optimalkan oleh pemerintah Kota Lubuklinggau. Hal ini terlihat dari data Luas wilayah potensi pajak (WPP) di Kota Lubuklinggau sebesar 45.895.642 m².

Perhitungan potensi pajak daerah penting dilakukan. Worumi (2019) menyebutkan bahwa untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah, yang harus dilakukan adalah dengan menghitung potensi riil yang dimiliki daerah tersebut sehingga diketahui cara mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan daerah. Selain itu, perluasan pajak bumi dan bangunan dari potensi objek baru yang sudah ada pada suatu daerah sebagai upaya mengurangi ketergantungan pemerintah daerah terhadap dana transfer pemerintah pusat (Norregaard, 2013).

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Efektivitas penerimaan PBB Kota Lubuklinggau menunjukkan tidak efektif. Tahun 2021 nilai efektivitas sebesar 39,63% jauh dari nilai ketetapan efektif yaitu 90-100%. Hal ini

disebabkan oleh beberapa kendala dalam mencapai efektivitas penerimaan PBB, diantaranya, a) jangkauan tempat pembayaran dari tempat tinggal masyarakat dan ketersediaan sarana pembayaran PBB yang masih sangat kurang, b) tingkat kesadaran dan pemahaman masyarakat yang rendah terhadap pentingnya fungsi pembayaran PBB, c) distribusi SPPT PBB belum optimal, dan d) dampak pandemi Covid 19.

Realisasi penerimaan PBB Kota Lubuklinggau masih kurang maksimal jika dibandingkan dengan potensi yang ada, sehingga diperlukan upaya konkrit dalam pengelolaan penerimaan PBB oleh pemerintah kota Lubuklinggau.

Saran

1. Perlunya langkah konkrit untuk meningkatkan optimalisasi penerimaan PBB untuk meningkatkan PAD melalui kerjasama dengan pihak-pihak terkait seperti Badan Permusyawaratan Desa (BPD) pihak kecamatan dan kelurahan;
2. Optimalisasi penyampaian informasi terkait PBB kepada masyarakat bisa melalui website, portlet PBB, spanduk;
3. Pelatihan untuk petugas pengelola PBB, dapat berupa pelatihan IT dan pelatihan pemetaan, serta inovasi terhadap teknologi layanan yang ada agar dapat lebih efektif dan efisien;
4. Menerapkan *reward* dan *punishment* terhadap penunggak pajak guna meningkatkan kepatuhan pembayaran PBB.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelina, R. (2013). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik. *Jurnal Akutansi AKUNESA*, 1(2), 1-20.
- BPS, (2021). *Kota Lubuklinggau dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan.
- BPS, (2022). *Kota Lubuklinggau dalam Angka*. Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Selatan.
- Bapenda, (2022). *Kota Lubuklinggau Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Provinsi Sumatera Selatan*. Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan.
- Collier, P., Glaeser, E., Venables, T., Manwaring, P., & Blake, M. (2018). Land and Property Taxes for Municipal Finance. *IGC Cities That Work Policy Paper, Version 2*.
- Darnita, C., & Mangoting, Y. (2014). Faktor-Faktor yang Memengaruhi Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Kota Palangkaraya. *Tax & Accounting Review*, 4(2), 1-10.
- Direktorat Jenderal Pajak. (2014). *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*.
- Erwin, A. S. (2023). Strategi Peningkatan Investasi Melalui Analisis Sektor Unggulan. *Jurnal Litbang: Media Informasi Penelitian, Pengembangan dan IPTEK*, 19(2), 155-168.
- Fadillah, N., & Bancin, S. (2020). Analisis Sistem Pengendalian Intern Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Daerah Kota Medan. *Jurnal Pembangunan Perkotaan*, 8(1), 63-73. <http://ejpp.balitbang.pemkomedan.go.id/index.php/JPP>
- Haldenwang, C., Elfert, A., Engelmann, T., Germain, S., Sahler, G., & Ferreira, A. S. (2015). The Devolution of the Land and Building Tax in Indonesia. *The German Institute of Development and Sustainability (IDOS)*, 89(89).
- Harefa, M. (2016). Kendala Implementasi dan Efektivitas Pemungutan Pajak PBB-P2 oleh Pemerintah Kota Makassar. *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 7(1), 67-82.
- Hatta, F., & Amalia, D. (2018). Analisis Potensi dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kabupaten Gunung Kidul. *Jurnal REKSA Rekayasa Keuangan Syariah Dan Audit*, 4(2), 130-147.
- Hebimisa, M. T., Sondakh, J. J., & Wangkar, A. (2017). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Reklame, Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Siau Tagulandang Biaro. *Jurnal Riset Akutansi Going Concern*, 12(2), 1021-1032.
- Herman, & Heryati, Y. (2022). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan PAD Kabupaten Mamuju. *Growth: Jurnal Ilmiah Ekonomi Pembangunan*, 1(1), 10-19.
- Indriani, H., Wahasusmiah, R., & Noviardy, A. (2017). *Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Daerah pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang*. Prosiding Seminar Nasional Darmajaya. Lampung: Institut Informatika dan Bisnis.
- Kalkuhl, M., Milan, B. F., Schwerhoff, G., Jakob, M., Hahnen, M., & Creutzig, F. (2017). *Fiscal Instruments for Sustainable Development: The case of Land Taxes*. <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/id/eprint/78652>.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri No.690.900.237 tahun 1996 tentang Kriteria Penilaian dan Kinerja Keuangan.
- Kumoro, M. P., & Ariesanti, A. (2017). Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan Kota Yogyakarta dan Kontribusinya terhadap Kemandirian Daerah. *Riset Akuntansi Dan Keuangan Indonesia*, 2(1), 75-90. <https://doi.org/10.23917/reaksi.v2i1.3684>

- Kurnia, Y. M., & Mutia, K. D. L. (2021). Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai. *Jurnal Akuntansi: Transparansi dan Akuntabilitas*, 9(1), 73–87.
- Kurniati, D. (2022). Lunas PBB jadi Syarat Pengajuan Layanan Administrasi Publik. *Ddtc News/ News.Ddtc.Co.Id*.
- Latowa, F. S. M., Kaluku, M. R. A., & Lahinta, A. (2020). Sistem Informasi Monitoring Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Berbasis Web. *Jambura Journal of Informatics*, 2(2), 108–118. <https://doi.org/10.37905/jji.v2i2.7150>. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 5(1).
- Mustaqiem. (2014). *Perpajakan Dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*. Yogyakarta: Litera.
- Nooraini, A., & Yahya, A. S. (2018). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Daerah sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu Provinsi Jawa Timur). *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Publik*, 5(2), 89–104.
- Norregaard, J. (2013). Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges. *IMF Working Papers*, 13(129). <https://doi.org/10.5089/9781484369050.001>.
- Nurmalasari, R. (2013). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Proses Pelayanan Pengalihan Pengelolaan serta Pemasukan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah (Studi Kasus Dinas Pendapatan Kota Mataram). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB*, 2(2).
- Peraturan Daerah Kota Lubuklinggau Nomor 13 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Lubuklinggau Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Selatan Nomor 11 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2016-2036.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Walikota Lubuklinggau Nomor 53 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Lubuklinggau Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- Ramadhan, I. F. (2021). *Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Pbb-P2) pada Masa Pandemi Covid-19 di Kota Medan Provinsi Sumatera Utara*. Diploma Thesis Program Studi Keuangan Daerah. Jatinangor: Institut Pemerintahan Dalam Negeri.
- Regen, R., & Rinova, D. (2021). Analisis Sistem Koordinasi Perpajakan dalam Peningkatan Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Bapenda Kabupaten Tulang Bawang. *Jurnal Kebijakan & Pelayanan Publik (E-JKPP)*, 7(3), 63-75
- Roberts, M., Gil Sander, F., & Tiwari, S. (2019). *Time to act: realizing Indonesia's urban potential*. International Bank For Reconstruction and Development/The World Bank.
- Setiawan, B., Rachmad, M., & Delis, A. (2020). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) serta pengaruhnya terhadap Pendapatan Daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Jambi. In *Jurnal Paradigma Ekonomika*, 15(2), 183-196.
- Simba, N., Baga, L., & Rachmina, D. (2022). Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bekasi. *Jurnal Ilmu Manajemen Dan Bisnis*, 13(1), 57–63.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang *Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah*.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang *Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan*.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang
Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang
*Perubahan Kedua Atas Undang-Undang
Nomor 23 Tahun 2014 Tentang
Pemerintahan Daerah.*

Windiarti, W., & Sofyan, M. (2018). Analisis
Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan
Bangunan Kota Depok. *Jurnal Ilmiah
Ekbank*, 1(2), 29-39.

Worumi, H. (2019). Model Strategi Peningkatan
Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sarmi
Provinsi Papua. *Jurnal Ekologi Birokrasi*,
6(3), 23-39. [https://doi.org/10.31957/
jeb.v6i3.781](https://doi.org/10.31957/jeb.v6i3.781).

BIODATA PENULIS

Rohadi Utomo, lahir pada tanggal 05 Juli 1990 di Kota Lubuklinggau. Saat ini sedang menempuh pendidikan di Magister Perencanaan Wilayah dan Kota di Universitas Diponegoro. Bekerja di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Lubuklinggau sebagai Perencana Ahli Muda.

Rahmaliza, lahir pada tanggal 08 Juli 1992 di Kota Bengkulu. Saat ini bekerja di Badan Pendapatan daerah Kota Lubuklinggau sebagai Perencana Ahli Muda.