

## **THE CONTRIBUTION OF LAND AND BUILDING TAX IN OPTIMISING LOCAL TAX REVENUE (Case Study at BAPENDA Subang in 2016-2020)**

**Silvia Marcelina<sup>1</sup>, Indah Umiyati<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Sutaatmadja, Indonesia

<sup>2</sup>Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Sutaatmadja, Indonesia

marcelina@stiesa.ac.id

---

### **INFO ARTIKEL**

#### **Histori Artikel :**

Tgl. Masuk : 8 Agustus 2021

Tgl. Diterima : 20 Agustus 2021

Tersedia Online : 30 Agustus 2021

#### **Keywords:**

Contribution of Earth and  
Building Tax, BAPENDA

Strategy and Driving, Regional  
Tax Revenue.

---

### **ABSTRAK/ABSTRACT**

*The existence of local tax contributions can optimize regional revenues, especially contributions from earth and building taxes that have always been the prima donna of local taxes. The purpose of this study is to find out the extent of the target and realization of earth and building tax revenues in Subang Regency during 2016-2020, to find out the contribution of earth and building taxes to local tax revenues in Subang Regency during 2016-2020, and to know the strategies and controls carried out by BAPENDA in optimizing subang district tax revenues.*

*This research is conducted in two ways, namely first, processing secondary data using contribution formulas and then interpreted at the level of contribution value, secondly confirming the results of the calculation of the data and identifying the causes of the increase or decrease in un acceptance and contribution and identifying bapenda strategy and control by doing wawanacara virtually with KABID PBB and BPHTB BAPENDA Subang based on operationalization of a predefined parameter.*

*The results of this study show first, the average target trend and realization of PBB admissions for 5 years is 103.66% if interpreted then un acceptance is included in the criteria "very effective". Second, the average yield of PBB contribution to local tax revenues for 5 years amounted to 23.74%, so it can be interpreted that PBB has contributed "moderately" in other words this PBB contribution is in accordance with the expected. Third, BAPENDA Subang emphasizes setting strategies and controls to increase PBB acceptance.*

---

### **PENDAHULUAN**

Pemerataan pembangunan di daerah merupakan wujud nyata bagi kesejahteraan masyarakat. Dana pembiayaan pembangunan salah satunya didapatkan dari kas penerimaan pajak daerah. Menurut Ibu Sri Mulyani Menteri Keuangan Republik Indonesia "Beberapa kali pemerintah melakukan reformasi pada

perpajakan baik pajak pusat maupun pajak daerah yang bertujuan untuk meningkatkan kemandirian serta mengoptimalkan pendapatan pusat maupun daerah secara signifikan semata-mata untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat. Salah satu UU hasil reformasi yaitu (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

sebagaimana dinyatakan bahwa daerah diberikan kewenangan untuk memungut pajak daerah. Salahsatu pajak baru yang dipungut oleh daerah yaitu pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang bertujuan untuk memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan ([www.kemenkeu.go.id](http://www.kemenkeu.go.id)). Dasar pengenaan PBB adalah nilai jual objek pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan bersama dengan pemerintah daerah kabupaten/kota. Sehingga dapat dikatakan, pajak bumi dan bangunan ini memberikan potensi penerimaan daerah yang signifikan dibandingkan dengan sumber pendapatan daerah lainnya karena objeknya mencakup seluruh bumi dan bangunan yang ada di wilayah pajak (Fatmawati, 2017).

Pada tahun 2014 pemerintah kabupaten subang menerima pengalihan PBB dari pemerintah pusat. Pemerintah gencar merencanakan berbagai upaya untuk mengendalikan peningkatan penerimaan PBB dalam rangka perluasan pembangunan. Salah satu upaya yang dilakukan menggelar acara gebyar pajak di BAPENDA Subang dan memperkuat koordinasi antara pemerintah, camat dan BAPENDA untuk saling bersinergis meningkatkan kesadaran masyarakat membayar pajak ([jabarprov.go.id](http://jabarprov.go.id), 2020).

BAPENDA sebagai pengelola pendapatan daerah berperan dalam mengatur strategi dan pengendalian penerimaan pajak bumi dan bangunan agar mencapai target yang telah direncanakan. Dikarenakan PBB tidak hanya penting sebagai sumber penerimaan daerah tetapi juga signifikan berpengaruh terhadap berbagai aspek kegiatan kehidupan yang lain artinya sumbangsih masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan sangat diperlukan (Josep, 2014).

Dalam penelitian yang dilakukan sebelumnya oleh Utari (2018) di Kota Medan menyatakan bahwa realisasi penerimaan PBB tidak pernah mencapai target yang telah ditetapkan pada tahun 2015-2017. Faktor penyebabnya ada pada mekanisme penyampaian SPPT yang

kurang baik dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Pratiwi dkk (2020) di Kota Makassar menyatakan bahwa jumlah wajib pajak meningkat namun wajib pajak tidak memiliki kesadaran dan kepatuhan terhadap kewajibannya sehingga perolehan persentase target dan realisasi penerimaan PBB mengalami ketidakstabilan atau penurunan pada tahun 2017 dan 2018.

Hasil temuan di atas hanya tertuju pada target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dan memfokuskan pada faktor yang mempengaruhi kurangnya penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan pajak daerah yang dilakukan di lokasi dan waktu penelitian yang berbeda. Sedangkan pada penelitian ini dilakukan di Kabupaten Subang dengan membuktikan secara detail kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan pajak daerah dan membandingkan penerimaan pajak daerah lainnya terhadap pendapatan pajak daerah. Serta penulis tertarik untuk mengetahui strategi dan pengendalian yang dilakukan BAPENDA Subang agar dapat meningkatkan penerimaan pajak daerah.

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MENGOPTIMALKAN PENDAPATAN PAJAK DAERAH KABUPATEN SUBANG (Studi Kasus di BAPENDA Subang Tahun 2016- 2020)”**.

## KERANGKA TEORITIS DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

### Definisi Pajak

Definisi pajak menurut (UU KUP pasal 1 No. 28 Tahun 2007) menyatakan bahwa 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 (Resmi,2019:18). Sedangkan menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H., pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa imbalan (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib dibayarkan oleh orang atau badan kepada kas negara yang dipungut berdasarkan undang-undang yang bersifatnya memaksa dengan tanpa adanya timbal balik secara langsung dan digunakan untuk pengeluaran Negara yang bermanfaat untuk seluruh masyarakat.

### **Pajak Daerah**

Menurut Soelarno pajak daerah adalah pajak asli daerah yang dikelola oleh pemerintah daerah berdasarkan undang-undang yang bersifat memaksa, serta dasar pengenaan pajaknya diatur dalam peraturan daerah gunanya untuk membiayai pengeluaran daerah yang sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Berdasarkan (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009), dengan tegas menetapkan dasar pengenaan pajak untuk setiap jenis pajak daerah. Salah satu dasar pengenaan pajak kabupaten/kota adalah pajak bumi dan bangunan dikenakan atas nilai jual objek pajak (NJOP). Besaran pokok pajak dihitung dengan cara mengalikan tariff pajak dengan dasar pengenaan pajak.

### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam Wicaksono dkk (2017) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atas manfaat bumi dan atau bangunan tersebut. Dasar pengenaan PBB adalah nilai jual objek pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per

wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan bersama dengan pemerintah daerah kabupaten/kota. Pajak bumi dan bangunan awal mulanya merupakan pajak pusat, seiring dengan adanya perkembangan industri yang masuk ke daerah, dilakukan reformasi perpajakan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui pemungutan pajak daerah serta ditunjang agar terciptanya kemandirian di setiap daerah.

Dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan dalam lingkup pusat mengacu pada ketentuan Pasal 5 UU PBB. Pasal tersebut mengatur bahwa tarif pajak yang dikenakan atas objek PBB di tingkat pusat adalah sebesar 0,5%. Rumus umum untuk menghitung PBB adalah sebagai berikut:

$$\text{Pajak PBB} = \text{tarif } 0.5\% \times \text{NJKP}$$

Berdasarkan pada Pasal 6 ayat (3) UU PBB, NJKP ditetapkan minimal 20% dan maksimal 100% dari NJOP. Untuk PBB-P3, yang masuk pada sektor perkebunan, kehutanan, dan pertambangan (P3) sebesar 40% dari NJOP. Untuk objek pajak sektor lainnya, NJKP ditetapkan sebesar 40% jika NJOP mencapai Rp1 miliar atau lebih. Apabila objek pajak lainnya memiliki NJOP. Perhitungan PBB-P3 atau PBB lainnya yang dikelola pemerintah pusat juga diberikan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) bangunan yang ditetapkan senilai Rp2 juta. Nilai ini akan disesuaikan dengan faktor penyesuaian yang ditetapkan oleh menteri keuangan. Berdasarkan ketentuan tersebut, rumus pengenaan PBB yang dipungut oleh pemerintahan pusat adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarif} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif} \times \text{NJKP} \\ &= \text{Tarif} \times ((40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}))^* \\ &\quad * \text{persentase NJKP } 40\% \text{ untuk PBB-P3} \end{aligned}$$

Sementara itu, besaran tarif yang dikenakan pada PBB-P2 mengacu pada ketentuan Pasal 80 UU PDRD yaitu sebesar 0,3% yang ditentukan besarnya melalui peraturan daerah. Dalam hal

perhitungannya, tidak ada unsur NJKP yang merupakan persentase tertentu dari NJOP. Sesuai dengan Pasal 77 ayat (4) dan (5) UU PDRD, besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10 juta untuk setiap wajib pajak. Maka, rumus dari penghitungan PBB-P2 adalah sebagai berikut:

$$\text{PPB-P2} = \text{Tarif} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ = \text{Tarif} \times (\text{NJOP-NJOPTKP})$$

### Pajak Daerah Lainnya

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang termuat dalam buku pedoman umum pajak daerah dan retribusi daerah tahun 2018 pajak daerah lainnya antara lain: Pajak hotel; Pajak Restoran; Pajak Hiburan; Pajak Reklame; Pajak Penerangan Jalan; Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan; Pajak Parkir; Pajak Sarang Burung Walet; Pajak Air dan Tanah; Bea perolehan ha katas tanah dan bangunan.

### Kontribusi

Kontribusi dalam pajak bumi dan bangunan artinya suatu tindakan yang dilakukan wajib pajak secara sadar dan berperan aktif dalam membayar pajak yang dihitung berdasarkan persentase perbandingan realisasi penerimaan PBB dengan realisasi pendapatan pajak daerah. Kontribusi PBB dalam mengoptimalkan pendapatan daerah kabupaten subang dapat diukur dengan menggunakan variabel pengukuran rasio kontribusi (Nurhafiani, 2020). Dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{x}{y} \times 100\%$$

Keterangan:

X = Realisasi PBB

Y = Realisasi Pajak Daerah

### Strategi dan Pengendalian Dalam Mengoptimalkan PBB

Menurut William F. Glueck dan Lawrence R. Jaunch (dalam Mukhlis dkk

2021:7) strategi adalah suatu tindakan dan keputusan untuk mencapai sasaran jangka panjang yang direncanakan secara terpadu dengan memperhatikan tantangan di lingkungan sekitar. Sedangkan pengendalian adalah suatu proses yang menjamin bahwa perencanaan strategi akan berjalan dengan efektif dan efisien.

Dalam kaitannya dengan strategi dan pengendalian dalam mengoptimalkan PBB ialah suatu perencanaan keputusan atau kebijakan untuk menjamin terlaksananya ketetapan perencanaan-perencanaan dalam mengoptimalkan pajak bumi dan bangunan.



**Gambar 1**  
Kerangka Pemikiran

## METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari BAPENDA Subang yaitu data laporan jumlah target dan realisasi pajak bumi dan bangunan, pendapatan pajak daerah serta pajak daerah lainnya.

Penelitian deskriptif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan berdasarkan teori sehingga pada akhirnya didapatkan kesimpulan.

## Jenis Data Penelitian

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dengan wawancara langsung dari lokasi penelitian di BAPENDA Kabupaten Subang, sedangkan data sekunder adalah data laporan yang telah tersedia di BAPENDA Kabupaten Subang yaitu berupa data target dan realisasi pajak bumi dan bangunan, pendapatan pajak daerah serta pajak daerah lainnya.

## Operasional Parameter

Bagaimana target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan Kabupaten Subang selama tahun 2016-2020.

- Berdasarkan data target dan realisasi penerimaan PBB tahun 2016-2020.
- Berdasarkan wawancara kepada KABID PBB dan BPHTB BAPENDA Subang dengan pertanyaan:
  1. Mengapa pada tahun 2019 tidak dapat mencapai target yang telah ditetapkan?
  2. Mengapa pada tahun 2020 ada penurunan penetapan target penerimaan PBB?

Bagaimana kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan pajak daerah Kabupaten Subang.

- Berdasarkan perhitungan kontribusi PBB terhadap pendapatan pajak daerah selama tahun 2016-2020.
- Berdasarkan wawancara kepada KABID PBB dan BPHTB BAPENDA Subang dengan pertanyaan:
  1. Mengapa kontribusi PBB terhadap pendapatan pajak daerah dari tahun 2017-2020 dapat meningkat?
  2. Apa strategi dan pengendalian yang dilakukan BAPENDA untuk mencapai peningkatan kontribusi PBB terhadap pendapatan pajak daerah?

Bagaimana strategi dan pengendalian yang dilakukan BAPENDA

dalam mengoptimalkan pendapatan pajak daerah Kabupaten Subang.

- Berdasarkan studi dokumentasi
- Berdasarkan wawancara kepada KABID PBB DAN BPHTB BAPENDA Subang dengan pertanyaan:
  1. Mengapa penerimaan PBB ditekankan untuk dapat berkontribusi secara optimal terhadap pendapatan pajak daerah?

## Alat Analisis

Data yang telah diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Dengan menggunakan rumus analisis rasio kontribusi sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{x}{y} \times 100\%$$

Keterangan:

X = Realisasi PBB

Y = Realisasi Pajak Daerah

**Tabel 1**  
**Interpretasi Nilai Kontribusi**

Presentase (%)	Kriteria
0,00-10	Sangat Kurang
10,10-20	Kurang
20,10-30	Sedang
30,10-40	Cukup Baik
40,10-50	Baik
>50	Sangat Baik
30,10-40	Cukup Baik
40,10-50	Baik
>50	Sangat Baik

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Subang Selama Tahun 2016-2020.

Berdasarkan data terkait target dan realisasi PBB yang didapatkan di Kantor BAPENDA Subang pada tanggal 5 Agustus 2021 kemudian diolah dalam bentuk presentase (%) serta wawancara secara virtual dengan KABID PBB dan

BPHTB BAPENDA SUBANG pada tanggal 10 Agustus, maka didapatkan hasil sebagai berikut:

**Tabel 2**  
**Tren Penerimaan Target Dana Realisasi PBB 2016-2020**

Tahun	Target Pajak Bumi Dan Bangunan	Realisasi Pajak Bumi Dan Bangunan	Presentase (%)	Kriteria Presentase
2016	30,000,000,00.00	34,427,817,951.00	114.76	Sangat Efektif
2017	35,000,000,00.00	38,486,477,711.00	109.96	Sangat Efektif
2018	40,000,000,00.00	40,231,993,478.00	100.58	Efektif
2019	60,000,000,00.00	55,689,478,790.00	92.82	Efektif
2020	58,020,000,00.00	58,127,627,595.00	100.19	Sangat Efektif
Total rata-rata tren penerimaan PBB		103.66	Sangat Efektif	

Sumber: Data diolah, 2021.

Tabel diatas menunjukkan bahwa Ketiga, kurangnya ketaatan dan angka target dan realisasi penerimaan kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB tahun 2016-2018 mengalami kenaikan disertai dengan tercapainya target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2019 realisasi penerimaan PBB meningkat tetapi tidak dapat memenuhi target penerimaan yang telah ditetapkan. Sedangkan pada tahun 2020 target penerimaan menurun tetapi realisasi penerimaan PBB mencapai target yang telah ditetapkan yaitu sebesar 100,19%. Sehingga rata-rata tren target dan realisasi penerimaan PBB selama 5 tahun ialah sebesar 103,66% jika diinterpretasikan maka penerimaan PBB termasuk ke dalam kriteria "sangat efektif".

Menurut KABID PBB dan BPHTB BAPENDA Subang menyatakan bahwa pada tahun 2019 realisasi penerimaan PBB tidak mencapai target yang telah ditetapkan. Hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yaitu pertama, adanya pandemi covid-19 yang mempengaruhi masyarakat untuk lebih memprioritaskan memenuhi kebutuhan pokoknya dan menunda untuk menunaikan kewajiban bayar pajak. Kedua, penetapan target penerimaan PBB yang cukup tinggi karena disesuaikan dengan penetapan target RPJMD Kabupaten Subang. Ketiga, kurangnya ketaatan dan kepatuhan

masyarakat dalam membayar pajak. Keempat, kualitas database yang masih kurang baik karena pemerintah daerah serta KPP pratama tidak melakukan proses pendataan ulang atau pemutakhiran data secara merata.

Untuk tahun 2020 realisasi penerimaan PBB melebihi target yang telah ditetapkan namun targetnya berkurang dari tahun sebelumnya, mengapa? Karena adanya penyesuaian dengan faktor dari eksternal seperti pandemi covid-19 yang masih belum selesai. Sehingga dari sisi target disepakati antara pemerintah daerah dengan DPR daerah untuk melakukan penyesuaian dan dicantumkan di APBD perubahan.

#### **Kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan pajak daerah Kabupaten Subang**

Berdasarkan hasil perhitungan dalam bentuk presentase kontribusi PBB terhadap pendapatan pajak daerah selama tahun 2016-2020 dan wawancara secara virtual bersama KABID PBB dan BPHTB BAPENDA Subang didapatkan hasil sebagai berikut:

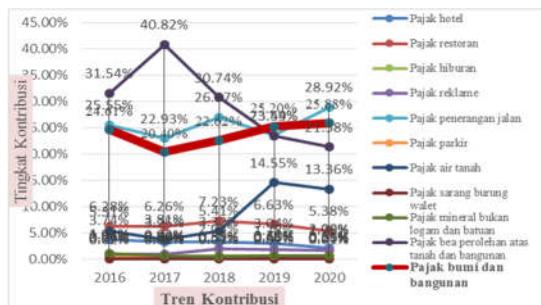
**Tabel 3**  
**Perbandingan Tingkatan Kontribusi PBB Terhadap Pajak Daerah 2016-2020 (dalam bentuk persentase)**

Keterangan	Tahun					Rata-rata kontribusi	Kriteria kontribusi
	2016	2017	2018	2019	2020		
Pajak hotel	3.74	3.25	3.32	3.04	2.09	3.09%	Sangat Kurang
Pajak restoran	6.28	6.26	7.23	6.63	5.38	6.36%	Sangat Kurang
Pajak hiburan	0.66	0.50	0.59	0.71	0.39	0.57%	Sangat Kurang
Pajak reklame	1.01	0.93	2.04	1.78	1.76	1.50%	Sangat Kurang
Pajak penerangan jalan	25.55	22.93	26.97	23.54	28.92	25.58 %	Sedang
Pajak parker	0.24	0.48	0.55	0.46	0.26	0.40%	Sangat Kurang
Pajak air tanah	5.31	3.81	5.41	14.55	13.36	8.49%	Sangat Kurang
Pajak sarang burung wallet	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01%	Sangat Kurang
Pajak mineral bukan logam dan batuan	1.04	0.60	0.51	0.60	0.61	0.67%	Sangat Kurang
Pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan	31.54	40.82	30.74	23.49	21.38	29.59 %	Sedang
Pajak bumi dan bangunan	24.61	20.40	22.62	25.20	25.88	23.74 %	Sedang

Sumber: Data diolah, 2021.

Berdasarkan tabel diatas rata-rata kontribusi PBB terhadap pendapatan pajak daerah sebesar 23.74%, maka dapat diinterpretasikan selama 5 tahun PBB telah berkontribusi “sedang” dengan kata lain kontribusi PBB ini sesuai dengan yang diharapkan.

Dikarenakan meskipun pada tahun 2020 ini kontribusinya ada pada peringkat 3 yaitu setelah pajak BPHTB dan pajak penerangan jalan. Namun, tingkat realisasi penerimaan PBB setiap tahunnya meningkat. Dapat dilihat secara jelas dari grafik di bawah ini:



**Grafik 1**  
**Tingkatan Kontribusi PBB Terhadap Pendapatan Pajak Daerah 2016-2020**

Sumber: Data diolah, 2021.

Berdasarkan grafik tren kontribusi PBB terhadap pendapatan pajak daerah pada tahun 2017 menurun, pada tahun 2016 sebesar 24,61% menjadi 20,40% pada tahun 2017. Namun 4 tahun berikutnya, dari tahun 2017-2020 mengalami peningkatan yang cukup signifikan dibandingkan kontribusi pajak daerah lainnya terhadap pendapatan pajak daerah itu sendiri. Berbeda dengan pajak penerangan jalan dan pajak BPHTB berkontribusi secara berfluktuasi. Menurut KABID PBB dan BPHTB menyatakan bahwa PBB merupakan pajak primadona dari sektor perpajakan daerah. PBB memiliki potensi dan realisasi yang paling tinggi dari pajak yang lainnya.

Adanya peningkatan kontribusi PBB didorong dari beberapa strategi dan pengendalian yang telah direncanakan dan dijalankan berikut ini:

1. Perbaikan database, perbaikan database dilakukan dengan melalui survei ke lapangan seperti ke

kecamatan, desa-desa dengan tujuan untuk melaksanakan pemutakhiran data.

2. Meningkatkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat dengan memberikan stimulus pajak daerah berupa penghapusan sanksi administrasi atau denda. Dengan demikian wajib pajak hanya melunasi pembayaran pokok pajaknya.
3. Memberikan penghargaan kepada pemerintah desa yang sudah lunas PBBnya berupa mobil subang jawara dan motor.
4. BAPENDA melakukan penyuluhan dan kolaborasi dengan samsat melalui pemberdayaan BUMDES. Sehingga BUMDES dapat menerima pembayaran pbb dan pajak penerangan jalan secara langsung.
5. Dari sektor penagihan BAPENDA melakukan pemanggilan untuk wajib pajak yang memiliki penunggakkan atau penundaan pembayaran PBB yang terlalu tinggi melalui surat panggilan dari bupati.

#### Strategi dan pengendalian yang dilakukan BAPENDA dalam mengoptimalkan pendapatan pajak daerah Kabupaten Subang

Di Kabupaten Subang pengalihan PBB ke daerah dilakukan sejak tahun 2014. Berbagai upaya dilakukan untuk meningkatkan PBB, salah satu upayanya yaitu mendorong camat dan kepala desa untuk fokus bekerja keras dan bersinergi guna memenuhi target capaian PBB, Mengimbau seluruh camat agar memantau langsung perkembangan pendapatan pajak serta berkoordinasi dengan seluruh kepala desa dan lurah di wilayahnya masing-masing. (JDIH SUBANG, 2020). Dan melakukan pendataan potensi pajak secara cermat akurat dan terukur melanjutkan kajian terhadap regulasi yang sudah ditetapkan. (jabarprov.go.id, 2020).

BAPENDA Subang menekankan pengaturan strategi dan pengendalian untuk peningkatan PBB. Dikarenakan menurut KABID PBB dan BPHTB menyatakan bahwa PBB merupakan

pajak primadona artinya salah satu penyumbang pajak kedua terbesar untuk pendapatan pajak daerah dari 11 jenis pajak. Sehingga berbagai upaya, strategi dan pengendalian dilakukan untuk memprioritaskan pada pendapatan pajak daerah yang ditargetkannya besar. Selain itu, BAPENDA melibatkan camat dan kepala desa dengan tujuannya agar koordinasi dengan masyarakat di daerah setempat untuk penyuluhan bayar pajak PBB dapat terjalani dengan mudah.

## KESIMPULAN

1. Target dan realisasi penerimaan PBB Kabupaten Subang selama tahun 2016-2020 didapatkan hasil rata-rata tren target dan realisasi penerimaan PBB selama 5 tahun ialah sebesar 103,66% jika diinterpretasikan maka penerimaan PBB termasuk ke dalam kriteria "sangat efektif".
2. Kontribusi PBB terhadap pendapatan pajak daerah Kabupaten Subang selama tahun 2016-2020 didapatkan hasil rata-rata sebesar 23.74%, maka dapat diinterpretasikan selama 5 tahun PBB telah berkontribusi "sedang" dengan kata lain kontribusi PBB ini sesuai dengan yang diharapkan. Dikarenakan tingkat realisasi penerimaan PBB setiap tahunnya meningkat.
3. BAPENDA Subang menekankan pengaturan strategi dan pengendalian untuk meningkatkan penerimaan PBB. Dikarenakan, PBB merupakan penyumbang pajak kedua terbesar untuk pendapatan pajak daerah dari 11 jenis pajak daerah di Kabupaten Subang.

## IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Adapun keterbatasan dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti antara lain:

1. Peneliti hanya melakukan wawancara dengan KABID PBB dan BPHTB saja sehingga data dan

informasi didapatkan hanya dari satu pintu.

2. Terbatasnya informasi mengenai rencana strategi BAPENDA.
3. Data sekunder hanya dihitung atau diolah dengan menggunakan satu rumus kontribusi pajak bumi dan bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan

Undang-Undang KUP Nomor 28 Tahun 2007  
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

### Jurnal dan Skripsi

- Agus, R. M., Najamuddin, M. N., & Sudirman, R. (2020, Januari 31). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Center of Economic Student Journal (CESJ)*, 3(1).
- Baok, R. T., Sasongko, T., & Rifa, M. (2020). STRATEGI PENINGKATAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KOTA BATU. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial dan Politik*.
- Fatmawati, R. A. (2017, Desember). KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP TINGKAT PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH DI KOTA MAKASSAR. *Jurnal Economic*. Retrieved Juni 29, 2021,
- Hidayat, A. (2012, Oktober 14). *Metodologi Penelitian*. Retrieved Juli 27, 2021.
- Nurhafiani. (2020). Pengaruh Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penerangan Jalan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) studi kasus di Kabupaten Pasaman Barat. *Skripsi thesis, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*.
- Pratiwi, H., Muhammin, & Rayyani, W. O. (2020, Mei). Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah. *Amnesty: Jurnal Riset Perpajakan*, 3. Retrieved Juni 27, 2021.
- Rahman, F. A. (2017, Desember 2). KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN

- BANGUNAN TERHADAP TINGKAT PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH DI KOTA MAKASSAR. *Jurnal Ekonomi*.
- Sartika, N., & Krisnanda, K. (2020). Penerapan Kebijakan Intensifikasi dan Ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB- P2) Sebagai Upaya Peningkatan Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Bengkalis. *Jurnal IAkp (Inovasi Akuntansi Keuangan & Perpajakan)*.
- Utari, F. (2018, September). Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Medan. *SKRIPSI*.
- Wicaksono, G., & Pamungkas, T. S. (2017, Februari). ANALISIS EFEKTIVITAS DANKONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN JEMBER. *Jurnal STIE SEMARANG*, 9.
- Nurlaelah, & Hapsari, R. D. (2019). ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN. *Jurnal Studia Akuntansi dan Bisnis*.
- Buku**
- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*. UB Press.
- Josep. (2014). *Pemerintahan Mengalihkan PBB-P2 Sebagai Pajak Daerah*. Indocamp.
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan Edisi 2019* (2019 ed.). Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori & Kasus Edisi 11 Buku 1* (11 ed.). Salemba Empat.
- Mukhlis dkk (2021). *Manajemen Strategi*. page 7 from books.google.co.id
- JDIH SUBANG. (2020, maret 6). *Ini Upaya Pemkab Subang Tingkatkan Capaian PBB*. Retrieved Agustus 4, 2021, from jdih.subang.go.id: <https://jdih.subang.go.id/website/web/page/title/3032/ini-upaya-pemkab-subang-tingkatkan-capaian-pbb>
- KEMENKEU. (2014). *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan*. Retrieved Juli 17, 2021, from [www.djpk.depkeu.go.id:https://www.kemenkeu.go.id/site/s/default/files/pedoman\\_umum\\_pengelolaan\\_pbb\\_p2.pdf](http://www.djpk.depkeu.go.id:https://www.kemenkeu.go.id/site/s/default/files/pedoman_umum_pengelolaan_pbb_p2.pdf)
- www.djpk.kemenkeu.go.id. (2019). *Pedoman Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. In *Pedoman Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Retrieved Juni 27, 2021, from <http://www.djpk.kemenkeu.go.id/?p=10769>
- www.kemenkeu.go.id. (n.d.). *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan*. Retrieved Juni 27, 2021, from [https://www.kemenkeu.go.id/site/s/default/files/pedoman\\_umum\\_pengelolaan\\_pbb\\_p2.pdf](https://www.kemenkeu.go.id/site/s/default/files/pedoman_umum_pengelolaan_pbb_p2.pdf)
- RedaksiDDTCNews. (2021, Januari 21). *PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (3): Subjek, Tarif, dan Dasar Pengenaan PBB*. Retrieved Agustus 16, 2021, from <https://news.ddtc.co.id/subjek-tarif-dan-dasar-pengenaan-pbb-27162>
- wikipedia.org. (2021, Februari 15). *Sistem pengendalian manajemen*. Retrieved Agustus 16, 2021, from [https://id.wikipedia.org:https://id.wikipedia.org/wiki/Sistem\\_pengendalian\\_manajemen](https://id.wikipedia.org:https://id.wikipedia.org/wiki/Sistem_pengendalian_manajemen)

## Website

- JDIH SUBANG. (2020, maret 6). *Ini Upaya Pemkab Subang Tingkatkan Capaian PBB*. Retrieved Agustus 4, 2021, from jdih.subang.go.id: <https://jdih.subang.go.id/website/web/page/title/3032/ini-upaya-pemkab-subang-tingkatkan-capaian-pbb>