

Kebijakan Updating PBB-P2 Dalam Menekan Potential Loss Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sambas (Studi Kasus di Kecamatan Tebas)

¹⁾Ferdinan; ²⁾Rosyadi*; ³⁾Wahyudi

rosyadi@ekonomi.untan.ac.id*

^{1), 2), & 3)} Fakultas Ekonomi & Bisnis Universitas Tanjungpura

Abstract: *The price of land and buildings is inelastic and moves up from time to time, but is not in accordance with the Sales Value of Tax Objects (NJOP) used in the imposition of Land and Building Tax-Urban and Rural (PBB-P2) which is the authority of the Regional Governments in Indonesia. Therefore, it is suspected that there is still a potential loss that causes a low Regional Original Revenue, including the Government of Sambas Regency. So this study aims to determine the magnitude of the change in NJOP and the potential for PBB-P2 revenue, as well as the potential loss experienced by the Government of Sambas Regency. The research location is Tebas Kuala Village, Tebas District, Sambas Regency. Using a comparative approach to data from the Government of Sambas Regency and the results of direct field surveys, in 95 samples it was found that 3. The Sales Value of Taxable Objects (NJOP) on Land underwent a change of 59.01%, where in the initial data the NJOP on Land was Rp.5,765,254,000. - to Rp. 9,167,400,000,-. The NJOP of buildings has changed by 78.81% where the initial data for the NJOP of buildings was Rp. 4,589,852,000, - to Rp. 8,206,950,000,-. Potential Revenue of PBB-P2 in Tebas Kuala Village, Tebas District for 95 samples of this study is Rp. 16,274,350, - or 40.83% higher than the previous data, namely Rp. 11,555,970,-. The potential loss that will be experienced by the Government of Sambas Regency is Rp. 4,718,380,-.*

Keywords : *Land and Building Taxes (PBB-P2), Potential Loss, Sales Value of Tax Objects (NJOP)..*

Abstrak: Harga tanah dan bangunan bersifat inelastis dan bergerak naik dari waktu ke waktu, namun tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang merupakan kewenangan Pemerintah Daerah di Indonesia. Oleh karena itu, ditengarai masih terdapat potensi kerugian yang menyebabkan rendahnya Pendapatan Asli Daerah, termasuk Pemerintah Kabupaten Sambas. Maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya perubahan NJOP dan potensi penerimaan PBB-P2, serta potensi kerugian yang dialami Pemerintah Kabupaten Sambas. Lokasi penelitian adalah Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas, Kabupaten Sambas. Dengan menggunakan pendekatan komparatif terhadap data Pemerintah Kabupaten Sambas dan hasil survei langsung ke lapangan, maka pada 95 sampel diketahui bahwa 3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah mengalami perubahan sebesar 59,01%, dimana pada tahun data awal NJOP Tanah sebesar Rp5.765.254.000. - menjadi Rp. 9.167.400.000,-. NJOP bangunan mengalami perubahan sebesar 78,81% dimana data awal NJOP bangunan sebesar Rp. 4.589.852.000,- menjadi Rp. 8.206.950.000,-. Potensi Penerimaan PBB-P2 di Desa Tebas Kuala Kecamatan Tebas untuk 95 sampel penelitian ini adalah sebesar Rp. 16.274.350,- atau lebih tinggi 40,83% dibandingkan data sebelumnya yaitu

Rp. 11.555.970,-. Potensi kerugian yang akan dialami Pemerintah Kabupaten Sambas sebesar Rp. 4.718.380,-.

Kata Kunci : Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2), Potensi Kerugian, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

PENDAHULUAN

Pembangunan era otonomi daerah hingga sekarang mengantarkan pada konsekuensi atas ketersediaan kemandirian fiskal yang tercermin dari keuangan daerah akan sejalan dengan kegiatan layanan yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Letak geografis, cakupan wilayah, jumlah hingga padatnya penduduk akan memiliki dampak pada besaran jumlah dana yang diperlukan untuk mendorong pertumbuhan sosial ekonomi daerah. Namun, dalam menjalankan otonomi daerahnya, pemerintah daerah masih banyak mengalami kendala, diantaranya berupa ketergantungan kepada pemerintah pusat melalui dana perimbangan yang terus digelontorkan guna keberlangsungan suatu pemerintahan daerah.

Lewat UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang kemudian dicabut dan disempurnakan dengan UU No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pemerintah pusat memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah dalam menggali potensi-potensi penerimaan asli daerah lewat pajak maupun retribusi. Namun, masih dapat kita lihat bahwa otonomi daerah yang telah berlangsung 23 tahun terakhir masih menempatkan pemerintah daerah dalam status ketergantungan pada pemerintah pusat. Fenomena ketergantungan pemerintah daerah pada pemerintah pusat ini biasa disebut dengan flypaper effect (Yacoub & Lestari, 2019).

Ketergantungan fiskal ini tak terkecuali terjadi pula di Kabupaten Sambas. Hal tersebut dapat terlihat dari perbandingan PAD terhadap Pendapatan Daerah Kabupaten Sambas. Jika melihat pada struktur PAD Kabupaten Sambas berdasarkan data yang didapatkan dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas (2022), Pajak Daerah memberikan sumbangan 24,00% terhadap PAD, setelah pos Lain-Lain Pendapatan PAD yang Sah sebesar 72,14%. Pajak Daerah

yang berhasil dihimpun oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas tahun 2021 meliputi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang memberikan kontribusi yang paling besar dalam penerimaan pajak, diikuti dengan Pajak Penerangan Jalan (PPJ), hingga Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2). Jika kita telusuri, dengan jumlah penduduk yang terus meningkat menyebabkan permintaan (*demand side*) akan kebutuhan tanah dan bangunan akan terus meningkat dan bertambah. Namun, hal ini tidak diikuti dengan penawaran (*supply side*) yang relatif tetap pada titik tertentu. Fenomena inilah yang menyebabkan pasar atas bumi dan bangunan termasuk dalam kategori inelastis.

Terdapatnya limpahan wewenang dalam mengelola PBB-P2 bagi pemda ini diharapkan dapat meningkatkan potensi pendapatan daerah otonom kabupaten/kota lewat pos pendapatan PAD, yang sumbernya dari PBB-P2 maupun BPHTB. Transfer wewenang hak pengelolaan PBB-P2 mengisyaratkan seluruh kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan PBB-P2 diserahkan pada pemda kabupaten/kota yang berlandaskan pada dasar hukum yang tertuang dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 yang kemudian diubah dan disempurnakan dalam UU Nomor 1 Tahun 2022.

Kondisi pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Sambas sepanjang tahun 2017-2021 dapat dilihat pada gambar diatas, dimana realisasi penerimaan PBB-P2 selalu dibawah target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Hal ini berarti masih terjadi *potential loss* antara penerimaan yang seharusnya didapatkan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas terhadap hasil realisasi pungutan PBB-P2 yang selama ini dilakukan. Padahal, salah satu potensi penerimaan PAD yang cukup besar adalah PBB-P2 atau *property tax*, yang dianggap berpotensi besar dan dapat diandalkan dalam sistem keuangan daerah di banyak negara, dan bisa menjadi penopang dalam strategi desentralisasi fiskal (Bahl & Vazquez, 2008; Bahl, 2009; Norregaard, 2013).

Alihfungsi PBB-P2 ke daerah menurut para penggagasnya dapat meberikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. Hal ini kemudian akan dapat tercapai jika pengelolaan PBB-P2 dialihfungsikan pada daerah otonom masing-masing, sehingga kebijakan ini diharapkan bisa menciptakan iklim

demokrasi karena memiliki akar yang langsung dengan kondisi factual yang terjadi di daerah otonom. Bumi dan Bangunan adalah Objek Pajak (OP) yang memiliki potensi, dimana salah satu dasar pertimbangannya lahir peraturan yang dimaksud. Proses kegiatan Updating atau revaluasi PBB-P2 diharapkan menjadi ujung tombak dalam berbagai rangkaian proses pengenaan pajak properti tanah dan bangunan. Dalam memenuhi azas keadilan perlu dilakukan dengan cermat, sehingga didapatkan data yang akurat dan reliable dengan yang terjadi di lapangan, dan didapatkan standar yang tepat dalam upaya meningkatkan pendapatan penerimaan daerah. Tanah dan bangunan milik wajib pajak yang dikuasai maupun dimanfaatkan, kecuali Kawasan kegiatan usaha perkebunan kehutanan dan pertambangan, termasuk dalam kategori objek pajak.

Pemutakhiran dan Evaluasi atau peninjauan ulang kebijakan merupakan kegiatan yang sangat penting dilakukan dalam rangka memperbaharui data lama yang telah digunakan pada tahun sebelumnya serta upaya optimalisasi realisasi pendapatan daerah. Kegiatan ini sangat penting untuk dilakukan pemda kabupaten/kota karena telah banyak bangunan yang mengalami perubahan bentuk, ukuran dan fungsi sehingga nilai pengenaan pajak ini penting menyesuaikan dengan keadaan yang terjadi sekarang.

Tujuan dilakukannya penelitian tentang manfaat Revaluasi Nilai Objek Pajak PBB-P2 antara lain dilakukan secara bersamaan proses pemutakhiran data PBB-P2 yang selama ini dapat mengalami perubahan kepemilikan, karena adanya proses pembelian dan penjualan, hibah dan sebagainya. Selain itu, sekaligus dapat diperkirakan dan besarnya potensi penerimaan PBB-P2 selain penerimaan PAD di Kabupaten Sambas, berlaku sesuai dengan harga pasar yang wajar (*market price*) atau karena penyesuaian luas bangunan baru dengan penyesuaian Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) yang ditetapkan oleh pemerintah yang berbeda untuk setiap daerah.

Perubahan yang terjadi setelah kegiatan revaluasi kemudian akan diperhitungkan total potensi kerugian yang akan dialami oleh Pemerintah Kabupaten Sambas. Potensi kerugian atau potensi kerugian itu sendiri merupakan selisih antara data potensi penerimaan PBB-P2 lama dengan potensi penerimaan

PBB-P2 baru setelah dilakukan revaluasi. Semakin tinggi potensi kerugian maka semakin tidak efektifnya pemungutan P2-pajak di Kabupaten Sambas sehingga mengurangi potensi pendapatan daerah di Kabupaten Sambas.

Penelitian mengenai potential loss telah banyak dilakukan di Indonesia, seperti yang telah dilakukan oleh (Kumoro & Ariesanti, 2017; Kurnia & Mutia, 2021; Sugiarto, 2020; Yacoub et al., 2019; Yunarti et al., 2016). Sehingga penelitian-penelitian terdahulu mengenai potential loss PBB-P2 inilah yang kemudian akan dijadikan empiris dalam penelitian ini.

Di Kabupaten Sambas sendiri, Kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak adalah Kecamatan Tebas dengan jumlah populasi sebanyak 81.223 Jiwa (BPS Sambas, 2022). Kecamatan ini juga termasuk dalam kecamatan terluas ke-5 di Kabupaten Sambas setelah Kecamatan Sajingan Besar, Kecamatan Paloh, Kecamatan Subah dan Kecamatan Teluk Keramat. Dengan luas yang cukup besar dan populasi tertinggi, Kecamatan Tebas mencatat kepadatan penduduk sebesar 162 Jiwa/km². Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa Kecamatan Tebas merupakan kecamatan yang potensial dalam upaya peningkatan penyerapan pemungutan PBB-P2.

Dari data jumlah SPPT dan Penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Tebas (Bakueda Sambas, 2022), dapat diketahui bahwa jumlah SPPT tertinggi terdapat di Desa Tebas Sungai. Namun, jika dilihat dari jumlah penerimaan PBB-P2, diketahui bahwa Desa Tebas Kuala merupakan target maupun penerimaan PBB-P2 tertinggi di Kecamatan Tebas. Hal ini dapat diartikan bahwa Desa Tebas Kuala merupakan tempat yang strategis dan sedang terjadi perkembangan yang signifikan di antara desa-desa lainnya. Sehingga, penelitian ini akan dilakukan di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas dengan pertimbangan tingginya jumlah SPPT dan jumlah penerimaan PBB-P2 di daerah ini.2.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Peacock dan Wiseman (1979) dalam Siami-Namini et al., (2018) menitikberatkan pada perkembangan belanja pemerintah yang berdasarkan analisis penerimaan dan pengeluaran pemerintah. Teori Peacock-Wiseman

menyatakan bahwa pemerintah berupaya memperbesar belanjanya dengan mengandalkan penerimaan dari pemungutan pajak. Teori ini menyebutkan bahwa pertumbuhan aktivitas perekonomian yang dilihat dari pertumbuhan ekonomi akan merangsang pemerintah untuk terus menggali penerimaan pajaknya walaupun tarif pajak tidak diintervensi. Hal ini karena pemerintah melihat bahwa perekonomian menuju kearah yang lebih baik dan penerimaan masyarakat terus meningkat, sehingga efektivitas pemungutan pajak dapat terus meningkat, dan pada akhirnya dapat meningkatkan belanja pemerintah.

Teori Peacock-Wiseman menitikberatkan pada titik toleransi pemungutan pajak yang dapat ditolerir oleh masyarakat, dan masyarakat mengerti bahwa besarnya pungutan pajak yang digalakan pemerintah akan Kembali pada mereka dalam bentuk belanja pemerintah seperti pembangunan infrastruktur, sarana dan prasarana. Maka dari itu, masyarakat sadar bahwa pemerintah membutuhkan penerimaan berupa pajak dalam membiayai aktivitasnya, sehingga masyarakat memiliki tingkat kesediaan dalam membayar pajak. Tingkat kesediaan atau toleransi ini menjadi kendala untuk tidak semena-mena dalam menaikkan pajak (Basri, 2005).

Selanjutnya, terdapat teori Wagner atau yang biasa dikenal dengan Hukum Wager (*Wagner's Law*) yang dikembangkan pada abad ke-19, kemudian didukung oleh Keynes (1936) dalam (Magazzino et al., 2015) yang menyatakan bahwa pengeluaran pemerintah merupakan faktor eksogen yang dapat menjadi salah satu instrument kebijakan untuk mempengaruhi pertumbuhan. Dasar dari pemikiran ini adalah pada saat terjadi *The Great Depression* pada tahun 1930, Keynes menyerukan peran pemerintah dalam kegiatan ekonomi. Tugas dan fungsi pemerintah sebagai regulator perlu dilakukan sebagai Langkah mitigasi berupa kebijakan-kebijakan publik, baik fiskal maupun moneter, yang dapat diberlakukan. Kebijakan fiskal yang bertumpu pada peran pemerintah sebagai penggerak Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), memberikan gagasan pemerintah dapat mengontrol kondisi ekonomi menuju kesejahteraan masyarakat.

Hidayati & Harjanto (2003) mengemukakan bahwa penilaian adalah gabungan ilmu pengetahuan dan seni (science and art) untuk mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti untuk tujuan tertentu dan pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut. Dengan kata lain, penilaian adalah suatu taksiran dan pendapat atas nilai dari suatu harta tanah atau kekayaan oleh seorang penilai yang didasari interpretasi dari faktor-faktor dan keyakinan pada waktu atau tanggal tertentu. Sedangkan nilai adalah pendapat atau opini seseorang terhadap harga sesuatu barang. Penilaian terbagi menjadi tiga, antara lain: (1) Penilaian berdasarkan jenisnya terdiri dari penilaian berbasis nilai pasar dan penilaian berbasis nilai non pasar; (2) Penilaian berdasarkan tujuannya terdiri dari penilaian untuk kepentingan publik dan penilaian untuk kepentingan privat; dan (3) Penilaian berdasarkan sifatnya terdiri dari penilaian massal dan penilaian individual.

Salindeho (1993) mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, tanah pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu tanah juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Penilaian merupakan proses kegiatan baik secara perseorangan maupun bersama-sama antara dua orang atau lebih dengan penguasa/ pemilik harta. Penilai tentu harus memiliki pengetahuan yang luas tentang objek yang dinilai, dan memahami prinsip-prinsip penilaian.

Dalam melakukan penilaian tanah, terdapat prinsip-prinsip penilaian yang perlu untuk diketahui. Eckert (1990) menjelaskan bahwa terdapat empat prinsip penilaian tanah antara lain: (1) prinsip penawaran dan permintaan (*supply and demand*); (2) prinsip penggunaan yang tertinggi dan terbaik (*highest and the best use*); (3) prinsip keuntungan produktivitas (*surplus productivity*); (4) prinsip perubahan dan antisipasi (*change and anticipation*).

Peraturan PBB-P2 di Indonesia didasarkan pada peraturan baru, yakni UU No 1 Tahun 2022. Dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dimana penetapan NJOP yang ditetapkan oleh kepala daerah masing-

masing daerah otonom didasarkan pada penilaian pada PBB-P2. NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling sedikit 20% dan paling tinggi 100% dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak. NJOP yang tidak kena pajak adalah paling sedikit sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap WP. Dalam penetapannya, NJOP dilaksanakan setiap 3 tahun sekali, terkecuali bagi objek pajak khusus atau tertentu yang ditetapkan setiap tahun menyesuaikan dengan perkembangan wilayah. Tarif pengenaan PBB-P2 ditetapkan paling besar yakni 0,5% dengan dasar Peraturan Daerah (perda), dengan pengecualian pada lahan produksi pangan dan ternak yang ditetapkan lebih rendah.

Penelitian Terdahulu

Yacoub et al., (2018) melakukan penelitian mengenai Potential Loss PBB-P2 sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Sambas. Menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan kuesioner kepada wajib pajak, hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab utama Wajib Pajak tidak membayarkan PBB-P2 adalah tidak tahu/tidak mengerti hingga menyatakan tidak terlalu penting tentang PBB- P2.

Sugiarto (2020) melakukan penelitian potential loss PBB-P2 di Kota Semarang. Dengan menggunakan pendekatan biaya pada sebuah properti yang memiliki karakteristik identik dengan lingkungannya, hasil penelitian menunjukkan terdapat tax potential loss sebesar 35,36% dalam pengenaan PBB di Kota Semarang.

Kumoro & Ariesanti (2017) melakukan penelitian mengenai potensi PBB P2 di Kota Yogyakarta dan kontribusinya terhadap kemandirian daerah. Menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif, hasil penelitian menunjukkan bahwa target PBB-P2 yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta hanya sebesar 24,68% dari potensi yang ada, artinya penargetan penerimaan PBB-P2 di Yogyakarta belum optimal. Jika dibandingkan dengan realisasinya, penerimaan PBB-P2 hanya sebesar 25,56% dari potensinya.

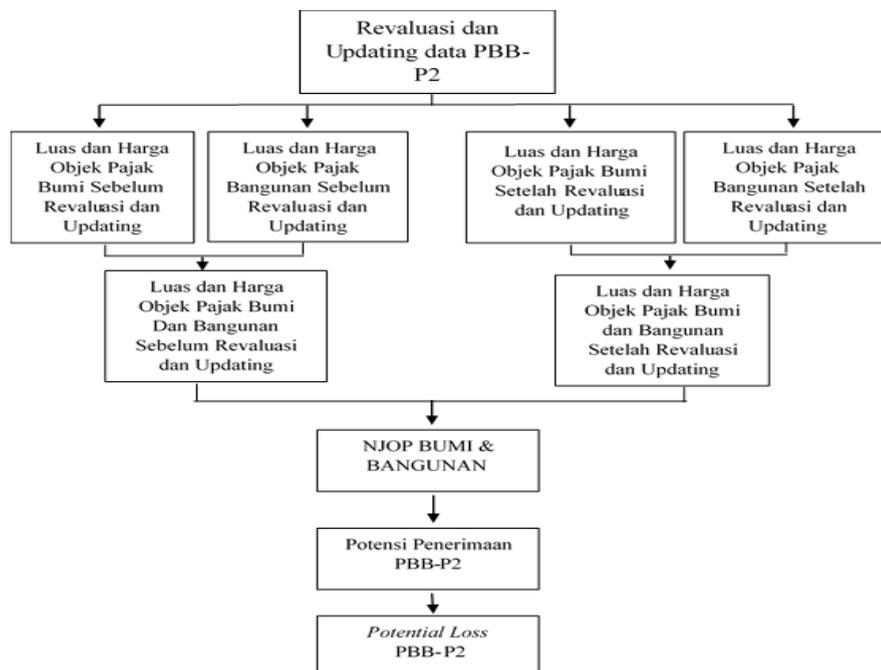
Kurnia & Mutia (2021) melaukan penelitian mengenai potensi PBB-P2 di Kabupaten Manggarai. Menggunakan pendekatan model analitik yang digunakan

oleh Miles dan Huberman, penelitian menunjukkan potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai sebesar Rp81.840.912 dan potensi kerugian Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp76.093.689 karena faktor penghambat yang disebabkan oleh pemerintah dan wajib pajak.

Yunarti et al., (2016) melakukan penelitian mengenai Potensi Pajak PBB-P2 Di Kabupaten Malang Ditinjau Dari Perbedaan Harga Pasar Wajar Dengan NJOP Bumi Yang Berlaku. Dengan berbagai pendekatan dari interview, dokumentasi dan observasi lapangan langsung, hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan tata cara dan peraturan Nilai Jual Objek Pajak Bumi di Kota Malang sudah tepat. Namun, perbedaan laporan nilai penjualan, Malang kehilangan potensi sebesar 54%

Kerangka Pikir

Secara singkat, kerangka pemikiran atau kerangka konseptual penelitian ini adalah sebagai berikut:



Gambar 1. Kerangka Konseptual Penelitian

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan komparatif, dengan membandingkan luas dan harga objek pajak bumi dan bangunan (PBB-P2)

sebelum dan setelah dilakukan updating dan revaluasi nilai di Kabupaten Sambas. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sambas, tepatnya di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas. Alasan dipilihnya Desa Tebas Kuala adalah karena lokasi yang strategis dan sedang berkembang pesat di Kabupaten Sambas. Wilayah ini tentunya belum dilakukan *updating* Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sehingga diduga memiliki *potential loss* yang cukup besar. Selain itu, diantara Desa di Kecamatan Tebas yang lain, Desa Kuala Tebas memiliki target penerimaan PBB-P2 yang paling besar diantara desa yang lain, namun dengan target realisasi yang cukup rendah dari tahun ke tahun (BKD Kabupaten Sambas, 2022).

Populasi dalam penelitian ini adalah Wajib Pajak NJOP PBB-P2 di Kabupaten Sambas. Sampel yang akan dijadikan objek penelitian dalam penelitian ini adalah Wajib Pajak (WP) di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas. Dalam menentukan jumlah sampel, digunakan rumus Slovin sebagai berikut.

$$n = \frac{N}{1 + (N \times e^2)}$$
$$n = \frac{1678}{1 + (1678 \times 0,1^2)}$$
$$n = 95$$

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Sambas, diketahui bahwa terdapat 1.678 Objek Pajak PBB-P2 di Desa Tebas Kuala, yang kemudian dijadikan populasi. Sehingga dengan perhitungan diatas, dengan asumsi $e=10\%$, didapatkan sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebesar 95 sampel. Dalam penelitian ini, teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah teknik purposive random sampling atau pengambilan sampel secara acak. Teknik dan sampel yang digunakan secara acak, tanpa memandang sampel atas dasar strata, status sosial maupun etnis dengan cara apapun karena objek pajak diasumsikan homogen. Sampel yang diambil akan mewakili kelompok objek pajak perkotaan dan pedesaan.

Alat analisis yang digunakan untuk menghitung potensi PBB-P2 dalam penelitian ini adalah perhitungan matematis sederhana untuk mengukur potensi

penerimaan dari revaluasi dan pemutakhiran kebijakan PBB-P2 di Kabupaten Sambas. Perhitungan dan analisis yang dilakukan adalah menghitung dan membandingkan indikator PBB-P2 sebelum dan sesudah mencari kebijakan revaluasi dan pemutakhiran sebagai berikut: (1) Luas tanah (m²) dan harga tanah (Rp) sebelum dan sesudah mengetahui kebijakan revaluasi dan pemutakhiran; (2) Luas bangunan (m²) dan harga bangunan (Rp) sebelum dan sesudah mengetahui kebijakan revaluasi dan pembaruan; (3) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan (Rp) Jumlah dan Rata-rata sebelum dan sesudah mengetahui kebijakan revaluasi dan pembaruan; (4) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan (Rp) per m² sebelum dan sesudah kebijakan revaluasi dan pembaruan.

Perbandingan indikator di atas dilakukan dengan menggunakan aplikasi excel dengan menjumlahkan sampel indikator yang telah diperoleh dengan menggunakan rumus SUM. Selanjutnya, perubahan dan potensi penerimaan PBB-P2 akan dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Potential Loss} = \text{PBB Sesudah Revaluasi} - \text{PBB Sebelum Revaluasi}$$

Adapun untuk menghitung perubahan atau pergeseran data, baik dari segi luas tanah & bangunan, harga tanah & bangunan, NJOP tanah & bangunan, maupun potensi penerimaan yaitu sebelum dan sesudah kebijakan revaluasi dan pemutakhiran dilakukan, itu akan dihitung berdasarkan rumus berikut :

$$\text{Persentasi Perubahan} = \frac{X \text{ Sesudah Revaluasi} - X \text{ Sebelum Revaluasi}}{X \text{ Sebelum revaluasi}} \times 100\%$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perubahan Luas Objek Pajak Bumi (m²) dan Harga Bumi (Rp)

Setelah dilakukan kegiatan survey pemutakhiran data NJOP PBB-P2 di Kabupaten Sambas terhadap 95 sampel wajib pajak pada objek pajak bumi dan bangunan di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas, diperoleh hasil pergeseran total luas tanah dan harga tanah yang dimiliki WP adalah sebagai berikut:

**Tabel 1. Perbandingan Rata-Rata Luas (m²) dan Harga (Rp)
Objek Pajak Bumi PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating**

Luas Bumi (m ²)		Harga Bumi Per m ² (Rp)	
Sebelum Updating (2021)	244,52	Sebelum Updating (2021)	446.143
Setelah Updating (2022)	244,52	Setelah Updating (2022)	614.286
Persentase Perubahan (%)	0%	Persentase Perubahan (%)	37,69%

Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

Dari perhitungan jumlah keseluruhan objek pajak bumi terhadap 95 sampel WP di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas, dapat terlihat bahwa dari setelah dilakukan survey updating PBB-P2 telah mengalami perubahan dari data sebelumnya yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas. Dilihat dari luas bumi (m²) rata-rata tidak mengalami perubahan, yakni dari total luas bumi rata-rata sebesar 244,52 m² tetap menjadi 244,52 m² setelah dilakukan kebijakan revaluasi. Wawancara surveyor dilapangan menunjukkan bahwa WP belum mengalami penambahan luas bumi atau tanah yang dimilikinya.

Selanjutnya dengan melihat indikator harga bumi (Rp) rata-rata telah mengalami perubahan sebesar 37,69%, yakni dari total harga bumi/tanah yang sebelumnya sebesar Rp. 446.143/m² menjadi Rp. 614.286/m². Perubahan-perubahan harga tanah ini disebabkan oleh inflasi atau kenaikan harga yang terus bergerak naik. Kenaikan harga bumi/tanah ini diproyeksi akan terus mengalami kenaikan seiring dengan naiknya daya beli masyarakat tiap tahunnya. Hal ini sejalan dengan pandangan Salindeho (1993) yang menyatakan bahwa tanah merupakan benda yang memiliki nilai ekonomis, yang mana tanah dapat menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Konsep bumi atau tanah yang terus meningkat disebabkan oleh faktor daya beli masyarakat, yang disebabkan oleh meningkatnya pendapatan (pertumbuhan ekonomi yang kian naik dari tahun ke tahun) serta penambahan jumlah penduduk yang menyebabkan permintaan akan tanah terus meningkat. Hal ini sejalan dengan prinsip penilaian tanah yang dijelaskan oleh (Eckert, 1990) dimana prinsip supply dan demand memegang peran penting dalam pergerakan harga tanah, dimana Dalam jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas tanah tidak dapat ditambah secara cepat dan drastis (Guritno, 1994). Sementara itu

kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*).

Selain itu, Lindeman (2007) mengutarakan bahwa tanah (*land*) dapat menjadi sumber spekulasi atau barang spekulasi (*speculation goods*) bagi para spekulan, dimana harga tanah akan naik sepanjang waktu. Sehingga tidak menutup kemungkinan masyarakat menambah jumlah tanah yang dimilikinya dengan motif spekulasi dimasa depan.

Perubahan Luas Objek Pajak Bangunan (m²) dan Harga Bangunan (Rp)

Setelah dilakukan kegiatan survey pemutakhiran data NJOP PBB-P2 di Kabupaten Sambas terhadap 95 sampel wajib pajak terhadap objek pajak bumi dan bangunan di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas, diperoleh hasil pergeseran total luas bangunan dan harga bangunan yang dimiliki WP adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Perbandingan Rata-Rata Luas (m²) dan Harga (Rp) Objek Pajak Bangunan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

Luas Bangunan (m ²)*		Harga Bangunan (Rp)*	
Sebelum Revaluasi (2021)	73,58	Sebelum Revaluasi (2021)	322.292
Setelah Revaluasi (2022)	78,89	Setelah Revaluasi (2022)	703.571
Persentase Perubahan (%)	7,21%	Persentase Perubahan (%)	118,30%

* Satuan NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata)
Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

Dari perhitungan jumlah keseluruhan objek pajak bumi terhadap 95 sampel WP di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas, dapat terlihat bahwa dari sisi luas bangunan dan harga bangunan setelah dilakukan kebijakan revaluasi dan *updating* telah mengalami perubahan dari data sebelumnya yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas. Dilihat dari indikator luas bangunan (m²) rata-rata mengalami perubahan sebesar 7,21%, yakni dari rata-rata luas bangunan sebesar 73,58 m² menjadi 78,89 m² setelah dilakukan survey updating PBB-P2. Perubahan ini menunjukkan bahwa rata-rata WP telah menambah luas bangunan mereka dari luas awal yang tercatat di database Pemerintah Kabupaten Sambas, sebesar 7,21%. Wawancara surveyor dilapangan menunjukkan bahwa beberapa WP telah mengalami penambahan luas bangunan yang dimilikinya

dengan melakukan renovasi, penambahan jumlah lahan yang dijadikan rumah/tempat tinggal, menambah pagar, jumlah ruangan bangunan, dsb. Sehingga hal ini yang menyebabkan penambahan luas bangunan yang dimiliki oleh WP PBB-P2 di Kabupaten Sambas, khususnya di Desa Tebas Kuala Kecamatan Tebas.

Selanjutnya dengan melihat indikator harga bangunan (Rp) telah mengalami perubahan sebesar 118,30%, yakni dari total harga bumi/tanah yang sebelumnya dengan rata-rata sebesar Rp. 322.292/m² menjadi Rp. 703.571/m². Perubahan-perubahan harga harga bangunan ini disebabkan oleh inflasi atau kenaikan harga yang terus bergerak naik dari tahun ke tahun. Selain itu, menurut hasil wawancara survey lapangan, perubahan harga bangunan ini juga disebabkan oleh perubahan atau perbaikan kondisi rumah, perubahan kualitas bangunan, penambahan jumlah luas, dan lain sebagainya. Dari bentuk rumah semi permanen menuju rumah permanen juga merupakan faktor pendukung berubahnya harga jual bangunan. Pengaruh pembangunan berupa infrastruktur jalan, jembatan yang kemudian dapat memudahkan mobilitas masyarakat Desa Tebas Kuala. Kenaikan harga bangunan juga disebabkan oleh semakin terbukanya akses listrik dan air di Desa Tebas Kuala tersebut. Sehingga bertambahnya infrastuktur, sarana dan prasana yang ada di Desa Tebas Kuala ini merupakan salah satu faktor penyebab naiknya harga bangunan yang ada di wilayah ini.

Kennet (1997) menyatakan bahwa prinsip penilaian property didasarkan pada 9 (sembilan) prinsip utama. Dalam kasus dilapangan, diketahui bahwa seluruh prinsip atas property yang dikemukakan oleh Kennet diatas menunjukkan kesesuaian, dimana yang pertama property atau bangunan di Desa Tebas Kuala pergerakan penggunaannya berdasarkan *highest and best use* atau penggunaan terbaik dan tertinggi berdasarkan tipe bangunan dan jenis bangunan yang ada. Lalu, pergerakan nilai atas *supply* dan *demand* yang terjadi pada properti menyebabkan kenaikan yang signifikan pada harga bangunan itu sendiri, dimana trend nilai riil dilapangan yang menunjukkan lebih tinggi dari data yang berasal dari Pemerintah Kabupaten Sambas.

Perubahan NJOP Bumi dan Bangunan

Setelah dilakukan kegiatan survey pemutakhiran data NJOP PBB-P2 di Kabupaten Sambas terhadap 95 sampel wajib pajak terhadap objek pajak bumi dan bangunan di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas, diperoleh hasil pergeseran NJOP Bumi dan Bangunan yang dimiliki WP adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

NJOP Bumi (Rp)*		NJOP Bangunan (Rp)*	
Sebelum Revaluasi (2021)	5.765.254.000	Sebelum Revaluasi (2021)	4.589.852.000
Setelah Revaluasi (2022)	9.167.400.000	Setelah Revaluasi (2022)	8.206.950.000
Persentase Perubahan (%)	59,01%	Persentase Perubahan (%)	78,81%

* = Satuan NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata)
 Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

Dari perhitungan jumlah keseluruhan objek pajak bumi terhadap 95 sampel WP di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas, dapat terlihat bahwa NJOP Bumi dan Bangunan setelah dilakukan survey revaluasi dan *updating* telah mengalami perubahan dari data sebelumnya yang disediakan oleh Pemerintah Kabupaten Sambas. Dilihat dari NJOP Bumi secara keseluruhan mengalami perubahan sebesar 59,01% , yakni dari total NJOP Bumi sebesar Rp 5.765.254.000,- menjadi Rp. 9.167.400.000,- setelah dilakukan survey. Selanjutnya untuk NJOP Bangunan juga mengalami perubahan yang cukup tinggi sebesar 78,81%, yakni dari total NJOP Bangunan sebesar Rp. 4.589.852.000,- menjadi Rp. 8.206.950.000,-

Jika dirata-ratakan, NJOP Bumi dan Bangunan yang dibagi dengan total luas bumi serta bangunan, akan terlihat pada tabel 4.4 berikut.

Tabel 4. Perbandingan Rata-Rata Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

NJOP Bumi (Rp)		NJOP Bangunan (Rp)	
Sebelum Revaluasi (2021)	210.518	Sebelum Revaluasi (2021)	556.953
Setelah Revaluasi (2022)	334.747	Setelah Revaluasi (2022)	927.653
Persentase Perubahan (%)	59,01%	Persentase Perubahan (%)	66,56%

Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

Dari perhitungan rata-rata objek pajak bumi terhadap 95 sampel WP di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas, dapat terlihat bahwa NJOP Bumi dan Bangunan setelah dilakukan survey revaluasi dan *updating* telah mengalami perubahan dari data sebelumnya. Dilihat dari NJOP Bumi secara rata-

rata mengalami perubahan sebesar 59,01% , yakni dari total rata-rata NJOP Bumi sebesar Rp 210.518,-/m² menjadi Rp. 334.747,-/m² setelah dilakukan survey revaluasi. Selanjutnya untuk NJOP Bangunan juga mengalami perubahan yang cukup tinggi sebesar 66,56%, yakni dari total NJOP Bangunan sebesar Rp. 556.953,-/m² menjadi Rp. 927.653,-/m². Perubahan rata-rata yang terjadi hampir sama jika dibandingkan dengan perubahan total NJOP Bumi dan Bangunan.

Selanjutnya, jika objek pajak bumi dan bangunan WP dijumlahkan, sehingga akan tampak perubahan kedua objek pajak tersebut terlihat pada tabel 4.4 sebagai berikut:

Tabel 5. Perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

NJOP Bumi dan Bangunan Keseluruhan (Rp)		NJOP Bumi dan Bangunan Rata-Rata (Rp)	
Sebelum Revaluasi (2021)	10.355.106.000	Sebelum Revaluasi (2021)	290.653
Setelah Revaluasi (2022)	17.374.350.000	Setelah Revaluasi (2022)	479.517
Persentase Perubahan (%)	67,78%	Persentase Perubahan (%)	64,97%

Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

Dari perhitungan rata-rata objek pajak bumi dan bangunan terhadap 849 sampel WP di Desa Tebas Kuala Kecamatan Tebas, dapat terlihat bahwa NJOP Bumi ditambah NJOP Bangunan setelah dilakukan survey revaluasi dan *updating* telah mengalami perubahan dari data sebelumnya. Dilihat dari NJOP Bumi dan Bangunan secara keseluruhan mengalami perubahan sebesar 67,78%, yakni dari keseluruhan NJOP Bumi dan Bangunan sebesar Rp 10.355.106.000,- menjadi Rp. 17.374.350.000,- setelah dilakukan survey revaluasi. Selanjutnya untuk NJOP Bumi dan Bangunan secara juga mengalami perubahan yang cukup tinggi sebesar 64,97%, yakni dari rata-rata NJOP Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 290.653,-/m² menjadi Rp. 479.517,-/m².

Perubahan-perubahan NJOP Bumi dan Bangunan ini sekali lagi merupakan efek dari perubahan luas tanah ataupun bangunan yang dimiliki oleh para Wajib Pajak yang belum tercatat didalam data sebelum kegiatan revaluasi dan *updating* ini berlangsung. Selain itu perubahan-perubahan ini dapat terjadi dikarenakan oleh perbaikan akses sarana dan prasarana yang telah disediakan oleh pemerintah, seperti akses listrik dan air bersih, infrastruktur jalan dan jembatan yang memudahkan

mobilisasi masyarakat, serta daya beli yang semakin meningkat yang kemudian akan diikuti dengan inflasi yang masih dapat terkontrol.

Potensi Penerimaan dan Potential Loss PBB-P2 di Desa Tebas Kuala

Setelah dilakukan kegiatan survey pemutakhiran data NJOP PBB-P2 di Kabupaten Sambas terhadap 95 sampel wajib pajak terhadap objek pajak bumi dan bangunan di Desa Tebas Kuala Kecamatan Tebas, diperoleh hasil potensi penerimaan PBB-P2 yang dapat pada sampel yang telah didapatkan adalah sebagai berikut:

Tabel 6. Perbandingan PBB-P2 95 Sampel di Desa Tebas Kuala yang harus dibayar Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

PBB-P2 yang harus dibayarkan (Rp)	
Sebelum Revaluasi (2021)	11.555.970
Setelah Revaluasi (2022)	16.274.350
Persentase Perubahan (%)	40,83%

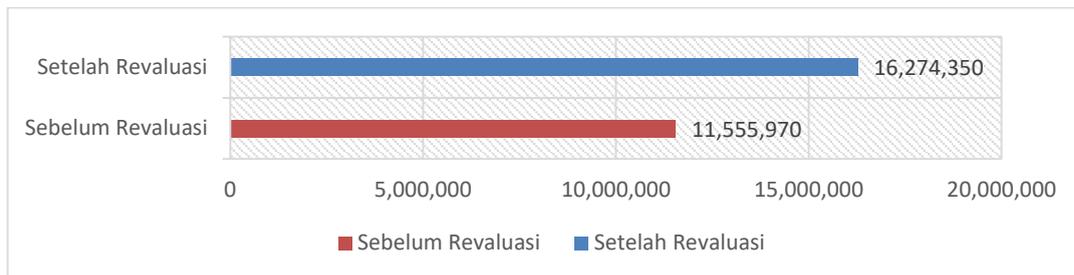
Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

Dari perhitungan potensi penerimaan PBB-P2 yang telah dilakukan, potensi yang dapat diperoleh Pemerintah Kabupaten Sambas khususnya pada 95 sampel WP terhadap objek pajak bumi dan bangunan di Desa Tebas Kuala Kecamatan Tebas adalah 40,83% dari total beban pajak yang harus dibayarkan sebelumnya, sehingga Pemda Kabupaten Sambas memiliki potensi penerimaan sebesar Rp. 16.274.350,- dari total sebelum revaluasi yang hanya sebesar Rp. 11.555.970,-. Adapun *potensial loss* yang terjadi akibat dari kegiatan revaluasi dan updating ini dapat dihitung sebagai berikut.

Tabel 7. Potential Loss PBB-P2 Hasil Revaluasi & Updating

Potential Loss (Rp)	
Sebelum Revaluasi	11.555.970
Setelah Revaluasi	16.274.350
<i>Potential Loss</i>	4.718.380

Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023



Grafik 1. Perbandingan Besarnya Nilai Penerimaan PBB P2 Awal Dan PBB P2 Update Sample di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas

Potential loss yang akan dialami Pemerintah Kabupaten Sambas pada 95 sampel WP di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas yang terhitung pada penelitian ini mencapai angka Rp. 4.718.380,-. Angka tersebut terbilang cukup tinggi yakni hampir sekitar 0,4 kali lipat dibandingkan dengan data sebelum dilakukan survey revaluasi dan updating ini. Potensi kerugian tersebut akan sangat merugikan Pemerintah Kabupaten Sambas jika perubahan-perubahan yang terjadi pada objek pajak tidak tercatat seperti yang telah dilakukan pada kegiatan revaluasi dan *updating* PBB-P2.

95 Sampel yang diteliti mewakili 5,66% keseluruhan Desa Tebas, sehingga jika diproyeksi terhadap keseluruhan diperoleh hasil potensi penerimaan PBB-P2 yang dapat di keseluruhan Desa Tebas Kuala yang telah didapatkan adalah sebagai berikut:

Tabel 8. Proyeksi Perbandingan PBB-P2 Desa Tebas Kuala Sebelum dan Setelah Revaluasi & *Updating*

PBB-P2 yang harus dibayarkan (Rp)	
Sebelum Revaluasi (2021)	54.336.965
Setelah Revaluasi (2022)	107.392.000
Persentase Perubahan	98,64%

Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

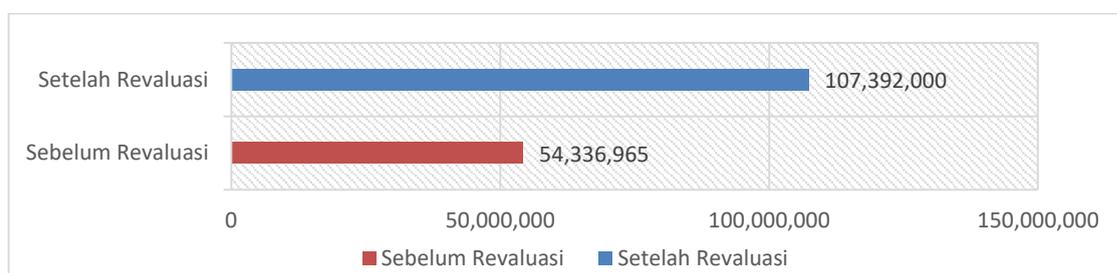
Dari perhitungan proyeksi potensi penerimaan PBB-P2 yang telah dilakukan, potensi yang dapat diperoleh Pemerintah Kabupaten Sambas di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas terhadap objek pajak bumi dan bangunan adalah 98,64% atau 1,98 kali lebih tinggi daripada realisasi penerimaan tahun 2021, dimana jika seluruh WP sebanyak 1.678 di Desa Tebas Kuala membayar

kewajiban PBB nya, maka penerimaan PBB-P2 di desa ini mencapai Rp 107.392.000,-. Adapun *potensial loss* yang terjadi akibat dari kegiatan revaluasi dan updating ini dapat dihitung sebagai berikut.

Tabel 9. Proyeksi Potential Loss PBB-P2 Hasil Revaluasi & Updating Desa Tebas Kuala

<i>Potential Loss (Rp)</i>	
Sebelum Revaluasi	54.336.965
Setelah Revaluasi	107.392.000
<i>Potential Loss</i>	53.055.035

Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023



Grafik 2. Perbandingan Besarnya Nilai Penerimaan PBB P2 Awal Dan PBB P2 Update Proyeksi Keseluruhan di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas Kabupaten Sambas

Selanjutnya akan dilakukan proyeksi perbandingan PBB-P2 diseluruh kecamatan di Kabupaten Sambas dengan menggunakan nilai median (nilai tengah) dari PBB-P2 hasil survey lapangan. Adapun hasil proyeksi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sambas dapat disajikan pada data tabel dibawah ini.

Tabel 10. Proyeksi Perbandingan PBB-P2 Desa Tebas Kuala yang harus dibayar Sebelum dan Setelah Revaluasi & Updating

PBB-P2 yang harus dibayarkan (Rp)	
Sebelum Revaluasi (2021)	3.736.819.020
Setelah Revaluasi (2022) (Asumsi NJOP 100%)	11.516.352.000
Setelah Revaluasi (2022) (Asumsi NJOP 75%)	8.637.264.000

Sumber. Pengolahan data lampiran, 2023

Dari perhitungan proyeksi potensi penerimaan PBB-P2 se Kabupaten Sambas yang telah dilakukan, potensi yang dapat diperoleh Pemerintah Kabupaten Sambas adalah 308,19% atau 3,3 kali lebih tinggi daripada realisasi penerimaan tahun 2021 dengan asumsi NJOP 100%, dimana jika seluruh WP sebanyak 179.943

membayarkan kewajiban PBB nya, maka penerimaan PBB-P2 Pemerintah Kabupaten Sambas mencapai Rp. 11.516.352.000,-. Selanjutnya, jika dengan asumsi NJOP sebesar 75%, ditemukan bahwa potensi yang dapat diperoleh Pemerintah Kabupaten Sambas adalah 231,14% atau 2,2 kali lebih tinggi dibandingkan realisasi penerimaan tahun 2021, dimana jika seluruh WP sebanyak 179.943 membayarkan kewajiban PBBn nya, maka penerimaan PBB-P2 Pemerintah Kabupaten Sambas mencapai Rp. 8.637.264.000,-. Adapun *potensial loss* yang terjadi akibat dari kegiatan revaluasi dan updating ini dapat dihitung sebagai berikut.

Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Sugiarto (2020) yang menemukan terjadinya potential loss sebesar 35,36% dalam pengenaan PBB-P2 di Kota Semarang, Kurnia & Mutia (2021) yang menemukan potential loss PBB-P2 di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai sebesar Rp. 76.093.689, dan Yuniarti et al (2016) yang menemukan bahwa Pemerintah Kota Malang mengalami potential loss sebesar 54% dari pengenaan PBB-P2 di Kota Malang.

PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik beberapa poin kesimpulan sebagai berikut: (1) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi mengalami perubahan sebesar 59,01%, dimana pada data awal NJOP Bumi adalah sebesar Rp.5.765.254.000,- menjadi Rp. 9.167.400.000,-. NJOP bangunan mengalami perubahan sebesar 78,81% dimana data awal NJOP Bangunan adalah sebesar Rp. 4.589.852.000,- menjadi Rp. 8.206.950.000,-; (2) Potensi Penerimaan PBB-P2 di Desa Tebas Kuala, Kecamatan Tebas terhadap 95 Sampel penelitian ini adalah sebesar Rp. 16.274.350,- atau lebih tinggi 40,83% dari data sebelumnya yakni Rp. 11.555.970,-. Potential loss yang akan dialami Pemerintah Kabupaten Sambas adalah sebesar Rp. 4.718.380,-; dan (3) Potensi Penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sambas berdasarkan hasil perhitungan proyeksi adalah sebesar Rp. 11.516.352.000,- (asumsi NJOP = 100%) dan/atau Rp. 8.637.264.000,- (asumsi NJOP = 75%) atau lebih tinggi 308,19% atau 231,14% dari data penerimaan PBB-P2 tahun 2021 yakni sebesar Rp. 3.736.819.020,-.

Adapun saran yang dapat disampaikan peneliti atas hasil temuan penelitian yang telah dilakukan adalah sebagai berikut: (1) Pemerintah Kabupaten Sambas perlu melakukan pemutakhiran data PBB-P2 secara bertahap yaitu dengan memutakhirkan Daftar Biaya Komponen Bangunan, melakukan penyesuaian ZNT terhadap daerah yang memang dinilai potensial, mengambil kebijakan untuk merangsang masyarakat dalam membayar PBB-P2 dengan menghapus sanksi piutang dan bekerjasama dengan pihak ke tiga dalam proses pembayaran PBB-P2 secara online agar memudahkan pembayaran PBB-P2; (2) Secara rutin melakukan penyesuaian Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB), mengingat harga resource untuk bangunan selalu naik setiap tahunnya, seperti semen, pasir, cat, biaya tukang dan lain-lain. Dengan akuratnya DBKB maka akan semakin meningkatkan ketepatan objek pajak bangunan. (3) Melakukan update database sismiop PBB-P2 melakukan inventarisasi dan validasi data yang ada dalam database secara berkala. Semua ini diperlukan prioritas penganggaran yang sesuai dengan kebutuhan agar data bisa terupdate dengan baik; dan (4) Pemerintah Daerah Kabupaten Sambas harus menciptakan dan menjadai daerahnya untuk diminti oleh investor untuk melakukan investasi yaitu haus mempublikasikan potensi daerah yang ada, dan juga menciptakan keamanan kondusif, penyediaan regulasi yang diikuti dengan jaminan kepastian hukum, mempercepat proses perizinan agar lebih mudah sehingga diminati oleh investor agar nantinya perekonomian dan pembangunan Kabupaten Sambas bisa berkembang cepat sehingga menciptakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahl, R., & Vazquez, J. (2008). The Property Tax in Developing Countries: Current Practice and Prospects. From Toward a Vision of Land in 2015 : International Prespective. *Lincoln Institute of Land Policy*, 23–46. https://scholarworks.gsu.edu/econ_facpub/169
- Bahl, R. W. (2009). *Property Tax Reform in Developing and Transition Countries* (No. 99).
- Basri, Y. Z. S. M. (2005). *Keuangan Negara dan Analisis Kebijakan Utang Luar Negeri*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Eckert, J. K. ; G. R. J. ; A. R. R. (1990). Property Appraisal and Assessment Administration. *International Assosiation of Assessing Office*.

- Guritno, M. (1994). *Kebijakan Publik Indonesia Substansi dan Urgensi*. Yogyakarta : BPFPE.
- Hidayati, W., & Harjanto, B. (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta : BPFPE.
- 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. <https://doi.org/10.35508/jak.v9i1.3974>
- Lindeman, B. (2007). Anatomy of Land Speculation. *Journal of the American Institute of Planners*, 42(2), 142–152. <https://doi.org/10.1080/01944367608977715>
- Magazzino, C., Giolli, L., & Mele, M. (2015). Wagner’s Law and Peacock and Wiseman’s Displacement Effect in European Union Countries: A Panel Data Study. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 5(3), 812–819. <https://dergipark.org.tr/en/pub/ijefi/issue/31970/352191>
- Norregaard, John. (2013). *Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges*.
- Salindeho, J. (1993). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Siami-Namini, S., Muhammad, D., & Fahimullah, F. (2018). The Short and Long Run Effects of Selected Variables on Tax Revenue-A Case Study. *Applied Economics and Finance*, 5(5). <https://doi.org/10.11114/aef.v5i5.3507>
- Sugiarto, A. (2020). Analisis Tax Potential Profit/Loss pada Zona Nilai Tanah di Kota Semarang. *Perspektif Akuntansi*, 3(1), 33–48. <https://doi.org/10.24246/persi.v3i1.p33-48>
- Yacoub, Y., & Lestari, N. (2019). Flypaper Effect in Indonesia: The Case of Kalimantan. *GATR Journal of Finance and Banking Review*, 4(4), 116–121. [https://doi.org/10.35609/jfbr.2019.4.4\(1\)](https://doi.org/10.35609/jfbr.2019.4.4(1))
- Yacoub, Y., Safari, S., & Lestari, N. (2019). Potential Loss of PBB-P2 Revenue As Regional Tax in Sambas Regency. *AFEBI Economic and Finance Review*, 3(02), 43. <https://doi.org/10.47312/aefr.v3i02.205>
- Yunarti, D. A., Wilopo, & Mayowan, Y. (2016). Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) (Studi Kasus Di Kabupaten Malang Ditinjau Dari Perbedaan Harga Pasar Wajar Dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Yang Berlaku). *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, 8(1), 8.

Sumber Undang-Undang dan Peraturan Daerah

- Pemerintah Republik Indonesia (2022). Undang-Undang nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Pemerintah Republik Indonesia (2009). Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- Pemerintah Republik Indonesia (1994). Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan UU No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Pemerintah Republik Indonesia, (2004). Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Pemerintah Republik Indonesia (2004). Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Daerah antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah
- Pemerintah Republik Indonesia (2005). Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Pemerintah Republik Indonesia (2006). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah
- Pemerintah Republik Indonesia (2009). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Pemerintah Republik Indonesia (2014). Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.