

ANALISIS KONTRIBUSI PUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN GUNA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH KOTA SURABAYA

Koes Soeparno

koessoeparno@uwp.ac.id

Nur Fitria

nurfitria974@yahoo.com

Sodikin

sodikin@uwp.ac.id

Universitas Wijaya Putra

ABSTRACT

The purpose of this research is to know the implementation of Land and Building Tax collection in order to increase the Regional Original Revenue of the Surabaya City Government, to know the amount of NOP Pay and Difference on the basis of Number of NOP Printed in 2017 to 2018, to know the contribution of Land and Building Tax levies to increase Regional Original Revenue The Surabaya City Government, knows the inhibiting and supporting factors in increasing the contribution of Land and Building Tax levies in order to increase the Regional Original Revenue of the Surabaya City Government. This research is a type of qualitative descriptive research with data collection methods used, namely by way of preliminary surveys, library studies, field surveys, observation, interviews, documentation, recording and reporting.

The results of the study are in the form of implementation of Land and Building Tax levies which are collected through SPPT. The amount of NOP Pay in 2017 was 80.20% while the Difference (Non-Paying NOP) was 19.80%. The percentage of total NOP paid in 2018 was 77.81% while the difference (non-payment NOP) was 22.19%. Land and Building Tax collection contributions in order to increase the Regional Original Revenue of the Surabaya City Government in 2017 which is equal to 19.56% and in 2018 that is equal to 23.53% with an average of 21.55%. Judging from technical factors, obstacles are still found. For example, the issue of mastery or use or ownership of PBB objects and reports of residents owning a single-story house but subject to large taxes compared to residents who have a three-story house.

Keywords: *Land and Building Tax, Regional Contributions and Original Revenue*

ABSTRAK

Tujuan dalam penelitian ini adalah mengetahui pelaksanaan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya, mengetahui jumlah NOP Bayar dan Selisih atas dasar Jumlah NOP Tercetak tahun 2017 sampai tahun 2018, mengetahui kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya, mengetahui faktor penghambat dan pendukung dalam meningkatkan kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya. Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kualitatif dengan metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan cara survey pendahuluan, studi kepustakaan, survey lapangan, observasi, wawancara, dokumentasi, pencatatan dan pelaporan.

Adapun hasil penelitian berupa pelaksanaan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang penagihannya melalui SPPT. Jumlah NOP Bayar pada tahun 2017 sebesar 80,20 % sedangkan Selisih (NOP Tidak Bayar) sebesar 19,80%. Persentase Jumlah NOP Bayar pada tahun 2018 sebesar 77,81 % sedangkan Selisih (NOP Tidak Bayar) sebesar 22,19 %. Kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya pada tahun 2017 yakni sebesar 19,56% dan pada tahun 2018 yakni sebesar 23,53% dengan rata-rata sebesar 21,55%. Dilihat dari faktor teknis, masih ditemukan hambatan-hambatan. Contohnya masalah penguasaan atau pemanfaatan atau kepemilikan atas objek PBB serta adanya laporan warga yang memiliki rumah berlantai satu tetapi dikenakan pajak yang besar dibanding warga yang memiliki rumah berlantai tiga.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Kontribusi dan Pendapatan Asli Daerah

PENDAHULUAN

Pajak adalah pungutan dari masyarakat oleh Negara berdasarkan undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh wajib pajak, membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali secara langsung dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Pajak merupakan salah satu penerimaan yang sangat berpengaruh besar bagi negara. Dilihat dari sudut pandang fiskal, pajak adalah suatu penerimaan negara yang digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan prinsip dasar untuk menghimpun dana yang diperoleh dari dan untuk masyarakat melalui mekanisme yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan kewenangan pemungutannya, di Indonesia pajak dibagi menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Dimana pajak pusat merupakan pajak yang pemungutan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat. Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten atau kota yang berguna dalam menunjang penerimaan pendapatan asli daerah. Salah satu jenis pajak daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

PBB adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan "iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan" (Rahman, 2011:37) dalam (Imam dan Dewi, 2015:37).

"Kontribusi adalah besaran sumbangan yang diberikan atas sebuah kegiatan yang dilaksanakan" (Handoko, 2013:4). Pajak Bumi dan Bangunan memberikan kontribusi penerimaan pajak yang besar untuk daerah dibandingkan

dengan sumber pendapatan lainnya karena objeknya mencakup seluruh bumi dan bangunan yang ada di wilayah pajak.

Pajak bumi dan bangunan adalah salah satu pajak daerah yang mempunyai peran cukup penting dalam menunjang pendapatan asli daerah. Peranan pajak bumi dan bangunan bagi pemerintahan daerah menjadi semakin bertambah penting sejak diberlakukannya Undang-undang Otonomi Daerah baik Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah maupun Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah sebagai akibat diserahkannya sebagian tugas pemerintah pusat kepada pemerintah daerah.

Negara Indonesia adalah suatu negara yang menganut sistem otonomi daerah dalam menjalankan roda pemerintahannya. Dalam mewujudkan kemandirian daerah dalam pembangunan dan mengurus rumah tangganya sendiri, maka dalam hal ini Pemerintah Daerah diberi kesempatan untuk dapat menggali sumber-sumber keuangan yang ada di daerahnya. Pemerintah daerah harus mampu memanfaatkan berbagai potensi yang ada di wilayah daerahnya.

Adanya otonomi daerah menjadikan pemerintah daerah dapat mengatur jalannya pemerintahan di daerah pimpinannya guna membangun kesejahteraan masyarakatnya. Pelaksanaan otonomi daerah memiliki tujuan untuk mengurangi peran pemerintah dalam mengatur tiap-tiap daerah diseluruh Indonesia. Konsekuensi dari penerapan otonomi daerah yaitu setiap daerah dituntut untuk dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah guna membiayai urusan rumah tangganya sendiri.

Menurut Siregar (2015:31) menyatakan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh Pemerintah Daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah.

Sebagaimana yang diketahui sebelumnya salah satu jenis pajak daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan yang

kontribusinya digunakan untuk menunjang Pendapatan Asli Daerah. Dalam hal ini, peran masyarakat untuk membayar pajak karena keikutsertaan menanggung pembiayaan negara, maka dituntut kesadaran warga negara untuk memenuhi kewajiban membayar pajak. Wajib pajak merupakan orang pribadi atau badan, yang meliputi pembayar pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan sangat penting dalam meningkatkan penerimaan negara yang sebagian besar untuk daerah wajib pajak itu sendiri.

Dalam masalah ini penulis menekankan pada kontribusi pendapatan daerah atas pajak bumi dan bangunan. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Analisis Kontribusi Pungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya".

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dirumuskan menjadi:

1. Bagaimana pelaksanaan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya?
2. Bagaimana Jumlah NOP Bayar dan Selisih atas dasar Jumlah NOP Tercetak tahun 2017 sampai tahun 2018?
3. Bagaimana kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya?
4. Bagaimana faktor penghambat dan pendukung dalam meningkatkan kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan

Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya?

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui pelaksanaan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya .
2. Mengetahui Jumlah NOP Bayar dan Selisih atas dasar Jumlah NOP Tercetak tahun 2017 sampai tahun 2018.
3. Mengetahui kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.
4. Mengetahui faktor penghambat dan pendukung dalam meningkatkan kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.

TELAAH PUSTAKA

Landasan Teori

Kontribusi

Kontribusi adalah suatu tindakan untuk ikut serta bertindak aktif dengan mengoptimalkan kemampuan sesuai bidang dan kapasitas masing-masing, dan dimaksudkan untuk memberi manfaat kepada masyarakat.

Menurut Halim dalam Fauziah dkk (2014:33) mengatakan bahwa kontribusi adalah sumbangan atau sesuatu kegiatan yang diberikan terhadap suatu kegiatan sehingga memberikan dampak yang bisa dirasakan.

Pajak

Menurut Djajadiningrat dalam Halim (2014:44), pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada

jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara negara secara umum.

Pajak memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Fungsi Anggaran (*budgeter*)
Pajak berfungsi untuk sumber dana bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah, sebagai sumber keuangan Negara, pemerintah berupaya untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya bagi kas Negara.
2. Fungsi Mengatur (*reguler*)
Pajak memiliki fungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang keuangan.

Pengelompokan pajak menurut Mardiasmo (2016:7) adalah sebagai berikut :

1. Menurut golongannya
 - a. *Pajak langsung*, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
Contoh: Pajak Penghasilan.
 - b. *Pajak tidak langsung*, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.
Contoh: Pajak Pertambahan Nilai.
2. Menurut sifatnya
 - a. *Pajak Subjektif*, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak.
Contoh: Pajak Penghasilan.
 - b. *Pajak Objektif*, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak.
Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
3. Menurut lembaga pemungutnya
 - a. *Pajak Pusat*, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk

membiayai rumah tangga negara.

Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, dan Bea Materai.

- b. *Pajak Daerah*, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak Daerah terdiri atas:

- 1) Pajak Propinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- 2) Pajak Kabupaten/ Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

Pajak Bumi dan Bangunan

Definisi Pajak Bumi dan Bangunan menurut Anastasia dan Lilis (2014:437) :

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Definisi subjek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Halim (2014:45) :

“subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan”.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Halim (2014:45) menyatakan bahwa objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi/atau bangunan. Klasifikasi Objek Pajak diatur oleh Menteri Keuangan. Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi

bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Letak.
- b. Peruntukan.
- c. Pemanfaatan.
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor berikut:

- a. Bahan yang digunakan.
- b. Rekayasa.
- c. Letak.
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Adapun objek pajak yang tidak dikenakan pajak pajak bumi dan bangunan menurut TMbooks, (2015:427) yaitu:

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan. Tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan mengandung arti objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak diperuntukkan untuk mencari keuntungan, seperti rumah sakit umum, hutan wisata milik negara, dan pesantren.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembala yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- d. Digunakan untuk perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

Dasar hukum pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang PBB.
2. Peraturan pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 mengenai penetapan besarnya NJKP perhitungan PBB.

3. Keputusan Menteri keuangan No. 1002/KMK.04/1985 sebagaimana diubah dengan keputusan menteri keuangan No. 617/KMK.01/1989 tentang pendataan objek dan subjek PBB.

4. Keputusan Menteri Keuangan No. 1007/KMK.04/1985 tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan PBB kepada Gubernur Daerah atau Bupati/ Walikota.

5. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994.

6. Aturan pelaksanaan lainnya.

Dasar pengenaan dan tarif Pajak Bumi dan Bangunan:

1. Dasar pengenaan pajaknya yaitu Nilai Jual Objek Pajak.

2. Untuk besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah.

3. Dasar perhitungan pajak (Pasal 7 UU. No: 12 Thn. 1985 Jo UU. No: 12 Th. 1994) ditetapkan serendah-rendahnya 20% (dua puluh persen) dari setinggi-tingginya 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak (NJOPKP) untuk NJOP kurang dari Rp 1.000.000.000 (1 milyar).

4. Besarnya persentase ditetapkan dengan peraturan pemerintah serta memperhatikan kondisi ekonomi nasional.

5. Cara perhitungan dan Tarif PBB adalah dengan formula sebagai berikut:

$$\text{NJOP} = \text{Rp } xx$$

$$\text{NJOPTKP} = \frac{(\text{Rp } xx)}{\quad}$$

$$\text{NJOPKP} = \frac{\text{Rp } xx}{\quad}$$

$$\text{Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)}$$

$$= 20\% \times \text{NJOPKP (untuk NJOP < Rp 1.000.000.000) atau}$$

$$= 40\% \times \text{NJOPKP (untuk NJOP = Rp 1.000.000.000 atau lebih)}$$

$$\text{Besarnya PBB Terutang} = 0,5\% \times \text{NJKP atau } 0,1\% \times \text{NJOPKP}$$

Pendapatan Asli Daerah

Sari (2014) menyatakan bahwa PAD merupakan pendapatan yang

diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, PAD merupakan salah satu indikator yang menentukan kemandirian suatu daerah.

(Undang-Undang No. 28 Tahun, 2009) pendapatan asli daerah yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Menurut Pratama dan Suartana (2014) upaya yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan PAD yaitu dengan intensifikasi. Salah satu intensifikasinya dengan cara menggali sumber-sumber pendapatan baru yang potensinya dimungkinkan untuk dipungut pajak.

PBB Guna Meningkatkan PAD

Pajak daerah dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten atau kota guna untuk menunjang penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang merupakan salah satu sumber pembiayaan daerah yang paling utama untuk memajukan dan mengembangkan daerah yang menyangkut kepentingan rakyat banyak (Tang, Wong & Liu, 2011).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sangat berpotensi untuk menunjang pendapatan daerah guna melaksanakan otonomi daerah dan pembangunan (McCluskey, William J. & Plimmer, 2011)

METODE PENELITIAN

Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis Penelitian

Berdasarkan pada masalah yang diangkat dalam penelitian ini, maka jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, karena dalam mengkaji suatu permasalahan, peneliti tidak membuktikan ataupun menolak hipotesis yang dibuat sebelum penelitian tetapi mengolah data dan menganalisis suatu masalah secara non numerik, yang tidak dapat dicapai dengan menggunakan

prosedur statistik atau dengan cara-cara kuantitatif.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu jenis penelitian yang mengandalkan pengamatan, wawancara dan dokumentasi pada obyek penelitian sehingga dihasilkan data yang menggambarkan secara rinci dan lengkap tentang obyek penelitian.

Fokus dan Dimensi Penelitian

Fokus Penelitian

Fokus dalam penelitian yakni Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.

Dimensi Penelitian

1. Kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya, yang meliputi:
Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya.
2. Faktor penghambat dan pendukung dalam meningkatkan kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti melakukan penelitian untuk mendapatkan data-data penelitian yang akurat. Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini adalah Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya.

Jenis dan Sumber Data

Jenis Data

Data Kualitatif adalah data yang tidak berbentuk angka.

Data Kuantitatif adalah data yang berbentuk angka.

Sumber Data

Sumber data sangat diperlukan dalam melengkapi pendeskripsian penelitian, dimana keseluruhan data perlu penjelasan dari mana asal sumber data tersebut. Sumber data dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

1. Data primer

Menurut Sekaran (2013:113) data primer adalah data yang diperoleh dari tangan pertama untuk analisis berikutnya untuk menemukan solusi atau masalah yang diteliti.

Data yang diperoleh melalui narasumber dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung (wawancara) kepada informan dan dipandu melalui pertanyaan yang sudah dipersiapkan oleh peneliti (narasumber) yang sesuai dengan fokus penelitian.

2. Data sekunder

Menurut sugiyono (2012:137) data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari Jumlah NOP Tercetak tahun 2017 sampai tahun 2018. Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya tahun 2017-2018.

Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data penelitian, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Survey Pendahuluan

Survey pendahuluan adalah suatu kegiatan yang dilakukan peneliti untuk menyusun rancangan penelitian dengan membuat latar belakang masalah penelitian, memilih lokasi penelitian, dan mengurus perizinan penelitian.

2. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah suatu kegiatan pengumpulan data berdasarkan literatur ilmiah untuk memperoleh informasi dengan cara mencari, membaca dan menelaah buku-buku dan jurnal-jurnal yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti. Studi kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh sebanyak mungkin data dan dasar teori yang digunakan sebagai pedoman landasan berpikir dalam pembahasan masalah penelitian.

3. Survey Lapangan

Survey lapangan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan peneliti dengan memahami latar belakang penelitian dan kemudian masuk ke lapangan penelitian (lokasi penelitian) untuk mengumpulkan data-data atau informasi-informasi yang diperlukan dalam penelitian.

4. Observasi

Suatu kegiatan untuk mencari data dengan cara mengamati beberapa aktivitas dan kondisi yang terjadi pada objek yang diteliti. Observasi merupakan pendukung kegiatan interview yang telah dilaksanakan dan pengamatan ini berkaitan dengan tujuan penelitian yang telah peneliti rencanakan guna memperoleh validitas dan realibilitas dan untuk mengetahui kebenarannya, bukan untuk menguji kebenarannya, karena penelitian ini bersifat kualitatif.

5. Wawancara

Suatu kegiatan untuk mencari data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung dengan pihak yang dianggap dapat memberikan data atau keterangan yang terpercaya.

6. Dokumentasi

Suatu kegiatan pengumpulan data-data yang tersedia, dan laporan-laporan yang relevan dengan objek penelitian untuk mendukung data yang sudah ada.

7. Pencatatan dan Pelaporan

Pencatatan dan pelaporan adalah suatu kegiatan untuk mencatat hasil atas informasi-informasi dan data-data yang didapat dalam penelitian yang kemudian digunakan sebagai laporan penelitian.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif. Metode analisis deskriptif adalah suatu metode analisis yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengklasifikasikan data yang ada, kemudian menganalisis serta menginterpretasikan data sehingga menghasilkan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti.

Langkah-langkah yang dilakukan penulis untuk menganalisis data dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data
 - 1) Melakukan wawancara mengenai pelaksanaan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.
 - 2) Melakukan wawancara mengenai faktor penghambat dan pendukung dalam meningkatkan kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.
2. Reduksi Data
 - 1) Menghitung Jumlah NOP Bayar dan Selisih atas dasar Jumlah NOP Tercetak tahun 2017 sampai tahun 2018, maka digunakan rumus:
Jumlah NOP Bayar

$$\text{Jumlah NOP Bayar} = \frac{\text{Jumlah NOP Bayar}}{\text{Jumlah NOP Tercetak}} \times 100\%$$

$$\text{Selisih} = \frac{\text{Selisih}}{\text{Jumlah NOP Tercetak}} \times 100\%$$

- 2) Menghitung seberapa besar kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya, maka digunakan rumus:

$$\text{Kontribusi PBB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Sumber: Abdul Halim (2001:164)

3. Penyajian Data
Menyusun tabel analisis kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.

Tabel 3.1

Nilai Interpretasi 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
Diatas 50	Sangat Baik

Sumber: Munir, dkk, 2004

4. Penarikan Kesimpulan
Setelah menghitung hasil kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya, kemudian hasil tersebut diidentifikasi berdasarkan kriteria pada tabel Nilai Interpretasi Kontribusi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Pelaksanaan Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya

Pelaksanaan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu dengan cara:

1. Mengeluarkan Surat SPPT
2. Dasar penetapan SPPT di atur dalam Perda Nomor 10 Tahun 2010

3. Untuk penagihannya dilakukan dengan menggunakan 2 cara yaitu:
- Melalui Surat Pemberitahuan berupa SPPT
 - Menggunakan metode Penagihan Pajak, yang terdiri dari:
 - Door to Door
 - Mobile keliling ke tiap-tiap Balai RW
 - Melalui aparat-aparat yang ada di kampung contohnya seperti RT, RW. Dimana RT, RW tersebut dimintai bantuan untuk mendistribusikan SPPT sekaligus menghimbau warga untuk melakukan pembayaran PBB. Untuk Surat Pemberitahuan bisa diinformasikan secara elektronik atau dibantu melalui aparat-aparat kampung seperti RT, RW yang memberikan SPPT kepada warga.

Jumlah NOP Bayar dan Selisih Atas Dasar Jumlah NOP Tercetak Tahun 2017 Sampai Tahun 2018

**Tabel 4.1
JUMLAH NOP TERCETAK 2017
SAMPAI 2018**

TAHUN	JUMLAH NOP TERCETAK	JUMLAH NOP BAYAR	SELISIH
2017	658.139	527.825	130.314
2018	677.174	526.924	150.250

Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya

Pada tabel 4.1 dapat diketahui bahwa Jumlah NOP Tercetak pada tahun 2017 berjumlah 658.139 dan pada tahun 2018 berjumlah 677.174 . Untuk NOP Bayar pada tahun 2017 berjumlah 527.825 dan pada tahun 2018 berjumlah 526.924. Sedangkan Selisih (NOP Tidak Bayar) pada tahun 2017 berjumlah 130.314 dan pada tahun 2018 berjumlah 150.250.

Jumlah NOP Bayar atas dasar Jumlah NOP Tercetak sebagai berikut:

Tahun 2017

$$\begin{aligned} \text{Jumlah NOP Bayar} &= \frac{527.825}{658.139} \times 100\% \\ &= 80,20\% \end{aligned}$$

Tahun 2018

$$\begin{aligned} \text{Jumlah NOP Bayar} &= \frac{526.924}{677.174} \times 100\% \\ &= 77,81\% \end{aligned}$$

Selisih atas dasar Jumlah NOP Tercetak sebagai berikut:

Tahun 2017

$$\begin{aligned} \text{Selisih} &= \frac{130.314}{658.139} \times 100\% \\ &= 19,80\% \end{aligned}$$

Tahun 2018

$$\begin{aligned} \text{Selisih} &= \frac{150.250}{677.174} \times 100\% \\ &= 22,19\% \end{aligned}$$

Kontribusi Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya

**Tabel 4.2
Kontribusi Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya**

Tahun	Realisasi PBB	Realisasi PAD
2017	1.009.885.429.350,00	5.161.844.571.171,67
2018	1.170.351.918.181,00	4.973.016.463.644,10

Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya

Berdasarkan pada tabel 4.2 dapat diketahui bahwa Realisasi PBB pada tahun 2017 sebesar 1.009.885.429.350,00 dengan Realisasi PAD sebesar 5.161.844.571.171,67. Sedangkan pada tahun 2018 Realisasi PBB pada tahun 2018 sebesar 1.170.351.918.181,00 dengan Realisasi PAD sebesar 4.973.016.463.644,10.

Kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dapat dihitung sebagai berikut:

Tahun 2017

$$\frac{\text{Kontribusi PBB}}{\text{Tahun 2018}} = \frac{1.009.885.429.350,00}{5.161.844.571.171,67} \times 100\% = 19,56\%$$

$$\frac{\text{Kontribusi PBB}}{\text{Tahun 2018}} = \frac{1.170.351.918.181,00}{4.973.016.463.644,10} \times 100\% = 23,53\%$$

Faktor Penghambat dan Pendukung Dalam Meningkatkan Kontribusi Pungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya

Dari sisi layanan, pihak Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya selalu mencoba mendekati layanan kepada masyarakat. Dari sisi kesadaran, selama ini kesadaran masyarakat Surabaya lumayan bagus.

Tetapi jika dilihat dari faktor teknis, masih ditemukan hambatan-hambatan. Contohnya masalah penguasaan atau pemanfaatan atau kepemilikan atas objek PBB, dimana masih ditemukan satu objek PBB yang dimiliki oleh dua orang karena statusnya sengketa dalam artian statusnya ada kepemilikan milik pihak lain.

Selain itu juga masih ditemukan masalah teknis yang lain Contohnya ada laporan warga yang memiliki rumah berlantai satu tetapi dikenakan pajak yang besar dibanding warga yang memiliki rumah berlantai tiga, dalam mengatasi hal tersebut maka pihak Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya melakukan *update* tapi tidak serentak dan tidak menyeluruh.

Selain terdapat hambatan teknis, ada juga yang namanya pemutakhiran data, dimana Pemutakhiran Data yang dilakukan oleh pihak Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya belum mencakup keseluruhan tapi bertahap. Karena jika dilakukan *update* atas keseluruhan yang berarti *update* masal, maka yang bisa diambil oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya hanya objek yang memiliki potensi pendapatannya cukup besar, dan masalahnya jika dilakukan secara keseluruhan maka akan membutuhkan waktu yang cukup lama,

sehingga tidak menyeluruh karena ada daerah prioritas (daerah mana saja yang memungkinkan berpotensi).

Pembahasan Hasil Penelitian Jumlah NOP Bayar dan Selisih Atas Dasar Jumlah NOP Tercetak Tahun 2017 Sampai Tahun 2018

Tabel 4.3
JUMLAH NOP TERCETAK 2017
SAMPAI 2018

THN	JUMLAH NOP TERCETAK	JUMLAH NOP BAYAR	SELISIH	% JUMLAH NOP BAYAR	% SELISIH
2017	658.139	527.825	130.314	80,20%	19,80%
2018	677.174	526.924	150.250	77,81%	22,19%

Sumber : Data Internal Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya yang Telah Diolah

Pada tabel 4.3 dapat diketahui bahwa Jumlah NOP Tercetak pada tahun 2017 sampai tahun 2018. Apabila dipersentase, Jumlah NOP Bayar pada tahun 2017 menunjukkan angka sebesar 80,20 % sedangkan Selisih (NOP Tidak Bayar) menunjukkan angka sebesar 19,80%. Persentase Jumlah NOP Bayar pada tahun 2018 menunjukkan angka sebesar 77,81% sedangkan Selisih (NOP Tidak Bayar) menunjukkan angka sebesar 22,19 %.

Guna meningkatkan pendapatan PBB sesuai dengan anggaran yang ditetapkan guna menunjang PAD, beberapa langkah yang ditempuh BPKPD adalah sebagai berikut:

1. Melakukan pendataan ulang objek pajak yang diharapkan dapat terdata dengan baik.
2. Perlunya dilakukan *update* data yang merata untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Menggali potensi-potensi baru atas Pajak Bumi dan Bangunan.
4. BPKPD Kota Surabaya harus terus meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan kepada Wajib Pajak tentang pentingnya membayar Pajak Bumi dan

Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Kontribusi Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya

Tabel 4.4
Kontribusi Pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya

Tahun	Realisasi PBB	Realisasi PAD	Kontribusi (%)	Kriteria
2017	1.009.885.429.350,00	5.161.844.571.171,67	19,56%	Kurang
2018	1.170.351.918.181,00	4.973.016.463.644,10	23,53%	Sedang

Sumber : Data Internal Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya yang Telah Diolah

Berdasarkan tabel 4.4 dapat diketahui bahwa kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya pada tahun 2017 menunjukkan angka di atas 10,10% dan pada tahun 2018 menunjukkan angka di atas 20,10%. Dari hasil perhitungan dapat diketahui bahwa Kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya pada tahun 2017 yakni sebesar 19,56% dan pada tahun 2018 yakni sebesar 23,53%. Sedangkan rata-rata kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya sebesar 21,55%.

Menurut klasifikasi Nilai Interpretasi Kontribusi berdasarkan Kriteria, kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya sebesar 19,56% menunjukkan kriteria "kurang" dan kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya sebesar 23,53% menunjukkan kriteria "sedang". Sedangkan rata-rata kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Pemerintah Kota Surabaya sebesar 21,55% menunjukkan kriteria "sedang".

Kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya, meskipun terjadi peningkatan hasil persentase dari tahun 2017 ke tahun 2018 tetapi belum bisa dikatakan baik. Hal ini dikarenakan masih ditemukan masalah teknis seperti sengketa tanah, dan masih ada beberapa warga yang memiliki rumah berlantai lebih dari satu yang belum dilakukan peninjauan ulang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa analisis kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang penagihannya melalui SPPT.
2. Jumlah NOP Bayar pada tahun 2017 sebesar 80,20 % sedangkan Selisih (NOP Tidak Bayar) sebesar 19,80%. Persentase Jumlah NOP Bayar pada tahun 2018 sebesar 77,81 % sedangkan Selisih (NOP Tidak Bayar) sebesar 22,19 %.
3. Kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya pada tahun 2017 yakni sebesar 19,56% dan pada tahun 2018 yakni sebesar 23,53% dengan rata-rata sebesar 21,55%.
4. Dilihat dari faktor teknis, masih ditemukan hambatan-hambatan. Contohnya masalah penguasaan atau pemanfaatan atau kepemilikan atas objek PBB serta adanya laporan warga yang memiliki rumah berlantai satu tetapi dikenakan pajak yang besar dibanding warga yang memiliki rumah berlantai tiga.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirangkum diatas, maka peneliti merumuskan beberapa saran yang dapat digunakan oleh pihak Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan kontribusi pungutan Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya.

Cara-cara yang bisa dilakukan oleh pihak Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pajak Daerah Kota Surabaya :

1. Melakukan pendataan ulang objek pajak yang diharapkan dapat terdata dengan baik.
2. Perlunya dilakukan *update* data yang merata untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Menggali potensi-potensi baru atas Pajak Bumi dan Bangunan yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.
4. BPKPD Kota Surabaya harus terus meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan kepada Wajib Pajak tentang pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Anastasia, diana dan Lilis setiawati. 2014. *Perpajakan - teori dan peraturanterkini*. Yogyakarta : Penerbit andi.

Fauziah, Isfatul., Husaini, Achmad., Shobaruddin, M. 2014. *Analisis KontribusiPenerimaan Pajak Daerah sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan AsliDaerah (PAD) Kabupaten Malang (Studi Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang)*. Jurnal PerPajakan | Vol. 3 No. 1 Desember 2014 | Universitas Brawijaya Malang.

Halim,Abdul., Bawono, Icuk Rangga dan Dara, Amin. 2014. *Perpajakan*. Salemba Empat. Jakarta

Handoko, P Sri. 2013. *Analisis Tingkat Efektivitas Pajak Daerah Sebagai SumberPendapatan Asli Daerah Kota Pontianak*.Jurnal. Pontianak.

ImamOktafiyanto dan Dewi Kusuma Wardani. 2015.*Pengaruh PemahamanWajib Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, dan Pelayanan Fiskus TerhadapKepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan*. Jurnal Akuntansi Volume 3Nomor 1 Juni 2015.

Mardiasmo.2016. *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.

McCluskey, William J., & Frances Plimmer. 2011. *The Creation of Fiscal Spacefor the Property Tax: The Case of Central and Eastern Europe*.*International Journal of Strategic Property Management*, Vol. 15, Issue 2, pp: 123-138.

Munir, dkk. 2004. *"Kebijakan dan Manajemen Keuangan Daerah"*. Yogyakarta:YPAPI.

Pratama., dan I Wayan Suartana.2014. *Perbandingan Tingkat Efisiensi danEfektivitas Penerimaan Pajak Hiburan Dinas Pendapatan Kota Denpasar dan Kabupaten Badung*.E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana,7(2):266-279.

Sari, Manasha Rosatia.2014. *Analisis Tingkat Efektivitas Pajak Hiburan diKabupaten Pasuruan Tahun 2009- 2013*.Universitas Negeri Surabaya.

Sekaran, uma & Roger Bougie. 2013. *Research Methods for Business: A Skill-Building Approach*. Fifth Edition.USA: Willey

- Siregar, Baldric. 2015. *Akuntansi Sektor Publik*. UPP-STIM YKPN, Yogyakarta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta
- Tang, Bo-sin, Siu-wai Wong & Sing-cheong Liu. 2011. *Institutions, Property Taxation and Local Government Finance in China. Issues of Urban Studies*, Vol. 48, No.5, pp: 847-875.
- TMBooks. 2015. *Cermat menguasai seluk-beluk perpajakan Indonesia*. Yogyakarta : Penerbit ANDI.
- Undang-undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah