MANFAAT PERBANDINGAN KEBIJAKAN UPDATING PBB-P2 SEBELUM DAN SESUDAH UPDATING UNTUK DASAR PENENTUAN NJOP DALAM MENEKAN *POTENTIAL LOSS* PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN SINTANG

(STUDI KASUS DI KECAMATAN SINTANG)

TESIS

Disampaikan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai
Gelar Magister Ekonomi Pada Program Pascasarjana Ilmu Ekonomi
Universitas Tanjungpura

DARIYUS BUDI
NIM. B2052222004

PROGRAM MAGISTER ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
2025

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM PASCASARJANA
JL. Daya Nasional – Imam Bonjol Pontianak 78124 Telp (0561) 571512, 571156, 743820 Fax (0561) 571512
Email : pascasarjanafeuntan@gmail.com, website : www pascasarjanafe.untan.ac.id

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Nama	:	Dariyus Budi
NIM	:	B2052222004
Jurusan	:	Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
Program Studi	:	Magister Ilmu Ekonomi
Konsentrasi	:	Ekonomi Keuangan Daerah
Judul Tesis	:	Manfaat Perbandingan Kebijakan Updating PBB-P2 Sebelum Dan Sesudah Updating Untuk Dasar Penentuan NJOP Dalam Menekan *Potential Loss* Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sintang (Studi Kasus Di Kecamatan Sintang)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis dengan judul tersebut di atas, secara keseluruhan adalah murni karya penulis sendiri dan bukan plagiat dari karya orang lain, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sebagai sumber pustaka sesuai dengan panduan penulisan yang berlaku (lembar hasil pemeriksaan plagiat terlampir). Apabila di dalamnya terbukti penulis melakukan plagiat, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis yang dapat berakibat pada pembatalan Tesis dengan judul tersebut di atas.
Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pontianak, 20 Maret 2025



Dariyus Budi
NIM. B2052222004

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM PASCASARJANA
JL. Daya Nasional – Imam Bonjol Pontianak 78124 Telp (0561) 571512, 571156, 743820 Fax (0561) 571512
Email : pascasarjanafeuntan@gmail.com, website : www.pascasarjanafe.untan.ac.id

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

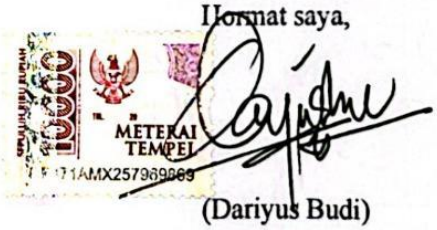
Nama	:	Dariyus Budi
NIM	:	B2052222004
Konsentrasi	:	Ekonomi Keuangan Daerah
Judul Tesis	:	Manfaat Perbandingan Kebijakan Updating PBB-P2 Sebelum Dan Sesudah Updating Untuk Dasar Penentuan NJOP Dalam Menekan *Potential Loss* Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sintang (Studi Kasus Di Kecamatan Sintang)

Dengan ini menyatakan sebenarnya-benarnya bahwa seluruh isi tesis saya adalah murni hasil karya saya pribadi, tanpa menjiplak tulisan karya orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata tulisan saya ini menjiplak tulisan karya orang lain, maka saya bersedia **digugurkan hak saya menyandang gelar Magister Ekonomi**.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat, untuk dapat dipertanggungjawabkan.

Hormat saya,



(Dariyus Budi)

PENGESAHAN TESIS

Tesis dengan judul: Manfaat Perbandingan Kebijakan Updating PBB-P2 Sebelum Dan Sesudah Updating Untuk Dasar Penentuan NJOP Dalam Menekan *Potential Loss* Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sintang (Studi Kasus Di Kecamatan Sintang)

Ini diajukan oleh :

Nama	:	Dariyus Budi
NIM	:	B2052222004
Jurusan	:	Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan
Program Studi	:	Magister Ilmu Ekonomi
Konsentrasi	:	Ekonomi Keuangan Daerah
Tanggal Ujian	:	30 Januari 2025

Dinyatakan telah memenuhi persyaratan dan lulus oleh Majelis Penguji dalam Ujian Tesis dan Komprehensif untuk memperoleh gelar Magister.

MAJELIS PENGUJI

Majelis Penguji	Nama	Tgl/Bln/ Thn	Tanda Tangan
Pembimbing 1	Dr. Rosyadi, S.E., M.Si NIP 196509211993031001	19/03-25	
Pembimbing II	Dr. Jumhur, S.E., M.Si NIP 196709281997021001	19/03-25	
Penguji 1	Dr. Windhu Putra, S.E., M.S. NIP 196404281989031004	18/03-25	
Penguji II	Nurul Bariyah, S.E., M.Si., Ph.D. NIP 196912011994032004	17/03-25	

Pontianak, Maret 2025
Mengetahui
Koordinator Program Studi Magister Ilmu Ekonomi

Dr. Erni Panca Kurniasih, SE, M.Si
NIP197206071998032001

KATA PENGANTAR

Dengan penuh rasa syukur, penulis memanjatkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, hidayah, dan kekuatan-Nya yang senantiasa menyertai setiap langkah dalam proses penyelesaian tesis ini. Berkat kasih dan bimbingan-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Tanjungpura. Skripsi ini berjudul "**Manfaat Perbandingan Kebijakan Updating PBB-P2 Sebelum Dan Sesudah Updating Untuk Dasar Penentuan NJOP Dalam Menekan *Potential Loss* Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sintang (Studi Kasus Di Kecamatan Sintang)**" dan diharapkan mampu memberikan sumbangan yang signifikan bagi pembangunan ekonomi daerah.

Dengan penuh rasa hormat dan penghargaan, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bentuk bantuan, bimbingan, informasi, penjelasan, dan masukan yang sangat berharga yang sangat mendukung proses penyusunan skripsi ini. Secara khusus penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang terhormat berikut ini:

1. Bapak Prof. Garuda Wiko, S.H., M.Si. selaku Rektor Universitas Tanjungpura.
2. Ibu Dr. Barkah, S.E., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
3. Ibu Nurul Bariyah, S.E., M.Si., Ph.D. selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
4. Ibu Dr. Erni Panca Kurniasih, S.E., M.Si. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
5. Bapak Dr. Rosyadi, S.E., M.Si. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. Jumhur, S.E., M.Si. selaku Dosen Pembimbing II yang banyak memberikan bimbingan, dukungan, dan arahan yang tulus dan ikhlas selam progress penulisan tesis.

6. Ibu Dr. Yarlina Yacoub, S.E., M.Si. dan Bapak Dr. Windhu Putra, S.E., M.S. selaku dosen penguji I dan penguji II yang telah memberikan saran dan kritik, dukungan dan arahan dalam rangka perbaikan demi kesempurnaan tesis ini.
7. Pengelola dan Staf Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura.
8. Para dosen pengajar Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Tanjungpura, yang telah banyak memberikan masukan dan arahan yang sangat berarti selama menempuh program pembelajaran pasca sarjana.
9. Terima kasih untuk semua karunia, berkat dan rahmat yang telah diberikan Tuhan Yang Maha Esa hingga saat ini bisa menyelesaikan studi saya sampai akhir.
10. Terima kasih Bapak Hermanus Rintong dan Ibu Nau selaku kedua orang tua saya yang sejak dahulu selalu memberikan doa, perhatian, motivasi, dan materi yang tiada henti dan tanpa pamrih hanya untuk membuat anaknya menjadi yang lebih baik.
11. Teristimewa kepada Istri tercinta Getrada Gerhana yang selalu memberikan Doa, semangat serta dukungan dan menjadi pendamping yang terbaik, serta kedua buah hati Grace Gadeza Patinggi dan Gilbert Darendra Patinggi.
12. Dan semua yang telah turut andil memberikan doa, dukungan, dan bantuan selama pendidikan selama tesis ini selesai, hanya Tuhan yang akan membalas kebaikan semuanya.

Penulis dengan penuh kesadaran memahami bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, baik dalam hal penyajian materi maupun aspek teknis lainnya. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang konstruktif demi penyempurnaan dan pengembangan karya ini di masa yang akan datang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan menjadi langkah awal untuk penelitian lebih lanjut di bidang terkait.

Pontianak, 15 Januari 2024

Penulis

Dariyus Budi

RINGKASAN

1. Pendahuluan

Penerapan otonomi daerah mengharuskan pemerintah daerah meningkatkan kemandirian keuangan melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, ketergantungan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat tetap tinggi, yang diperburuk oleh fenomena *flypaper effect*, di mana daerah sulit menggantikan pendanaan pusat dengan sumber lokal.

Di Kabupaten Sintang, kontribusi PAD terhadap pendapatan daerah masih belum memadai, meskipun Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki potensi besar dalam meningkatkan kapasitas fiskal. Kendala seperti data objek pajak yang tidak akurat, sistem administrasi yang lemah, dan rendahnya kepatuhan wajib pajak menjadi hambatan utama.

Data 2019-2023 menunjukkan fluktuasi penerimaan PAD, dengan lonjakan pada 2023 akibat perbaikan pengelolaan pajak. Namun, kontribusi sektor pajak lain seperti pajak hotel dan hiburan tetap rendah, menyoroti kebutuhan diversifikasi sumber pendapatan.

Kebijakan pemutakhiran data PBB-P2 menjadi langkah strategis untuk meningkatkan validitas data dan transparansi. Sejak Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengalihkan pengelolaan PBB-P2 kepada daerah, peluang untuk memperbaiki akuntabilitas pemungutan pajak semakin terbuka. Pemutakhiran kebijakan ini diharapkan tidak hanya meningkatkan PAD tetapi juga mendukung pembangunan berkelanjutan di Kabupaten Sintang.

2. Kajian Teoritis

Teori Peacock dan Wiseman (1979) menyatakan bahwa pemerintah berusaha meningkatkan belanja publik dengan memanfaatkan penerimaan pajak, seiring dengan peningkatan kegiatan ekonomi dan efisiensi pemungutan pajak. Pemerintah juga harus memperhatikan batas toleransi pajak dari masyarakat, yang bersedia membayar pajak sepanjang pajak tersebut digunakan untuk pembangunan publik. Teori Wagner atau Hukum Wagner, yang dikembangkan pada abad ke-19 dan didukung oleh Keynes (1936), menekankan pentingnya pengeluaran pemerintah sebagai instrumen kebijakan untuk memengaruhi pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang terdiri dari pajak

daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta pendapatan sah lainnya, merupakan sumber utama keuangan daerah untuk mendukung otonomi daerah dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikenakan terhadap bumi dan bangunan, dengan dasar pengenaan pajak berdasarkan Nilai Jual Objek Kena Pajak (NJOP). Penilaian tanah dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai prinsip, seperti penawaran dan permintaan, penggunaan terbaik dan tertinggi, keuntungan produktivitas, serta perubahan dan antisipasi, untuk menentukan nilai jual objek pajak yang sesuai. Selain itu, konsep Zona Nilai Tanah (ZNT) dan Nilai Indikatif Rata-rata (NIR) digunakan untuk menggambarkan nilai tanah berdasarkan perbandingan harga pasar dan analisis biaya. Nilai Pasar Wajar (NPW) merupakan nilai tertinggi yang dapat dicapai dalam transaksi pasar terbuka, yang harus dipertimbangkan dalam penetapan NJOP untuk memastikan kesesuaian dengan nilai pasar tanah.

3. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode komparatif, yang membandingkan luas dan harga objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) sebelum dan setelah dilakukan pembaruan serta penilaian kembali nilai di Kabupaten Sintang. Penelitian dilakukan di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu, Kabupaten Sintang, yang dipilih karena lokasi strategis dan perkembangan pesat. Hingga saat ini, wilayah ini belum diperbarui terkait Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dengan potensi kerugian yang signifikan. Proses penelitian diperkirakan memerlukan waktu tiga bulan. Data yang digunakan adalah data PBB-P2 yang diperoleh dari Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Sintang. Populasi adalah wajib pajak PBB-P2 di Kabupaten Sintang, dengan sampel diambil dari 4.891 objek pajak di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu. Jumlah sampel yang dihitung dengan Rumus Slovin adalah 98. Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah purposive random sampling. Analisis data menggunakan metode matematis sederhana untuk menghitung potensi pendapatan dari revaluasi dan pembaruan kebijakan PBB-P2.

4. Hasil dan Kesimpulan

4.1 Perubahan Luas dan Harga Bumi

Survei pemutakhiran data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Sintang menunjukkan

perubahan signifikan pada harga tanah. Meskipun luas tanah rata-rata tetap sama (277,04 m²), harga tanah per meter persegi naik tajam sebesar 895,96%, dari Rp288.256 menjadi Rp2.870.918. Kenaikan ini disebabkan oleh inflasi, kenaikan harga tanah, dan peningkatan daya beli masyarakat yang dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan peningkatan permintaan tanah.

4.2 Perubahan Luas dan Harga Bangunan

Luas bangunan rata-rata meningkat sebesar 6,62%, dari 142,68 m² menjadi 152,13 m², yang disebabkan oleh renovasi dan penambahan ruang. Harga bangunan juga meningkat 112,97%, dari Rp629.551/m² menjadi Rp1.340.745/m², dipengaruhi oleh inflasi, renovasi, dan peningkatan kualitas bangunan. Pengembangan infrastruktur seperti jalan dan jembatan juga berkontribusi pada peningkatan nilai properti.

4.3 Perubahan NJOP Bumi dan Bangunan

Revaluasi menunjukkan peningkatan NJOP Bumi sebesar 1.153,78% (dari Rp6,72 miliar menjadi Rp84,28 miliar) dan NJOP Bangunan sebesar 103,49% (dari Rp10,35 miliar menjadi Rp21,05 miliar). Peningkatan ini mencerminkan ketidaksesuaian antara data sebelumnya dan nilai pasar aktual, yang menunjukkan pentingnya pembaruan data NJOP untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah.

4.4 Potensi Penerimaan dan Potential Loss PBB-P2

Penerimaan PBB-P2 diproyeksikan meningkat 517,11% setelah revaluasi, dari Rp17,87 juta menjadi Rp163,02 juta. Namun, potensi kehilangan penerimaan mencapai Rp145,15 juta (812,09%) jika hasil revaluasi tidak diikuti dengan pengelolaan yang optimal, seperti sosialisasi yang kurang atau kelemahan dalam administrasi pajak. Pemerintah perlu mengoptimalkan pengelolaan pajak daerah untuk memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

5. Penutup

5.1 Kesimpulan

1. Luas rata-rata objek pajak bumi di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu, Kecamatan Sintang, tidak mengalami perubahan signifikan (0%), namun harga bumi meningkat 895,96%.
2. Luas rata-rata objek pajak bangunan meningkat 6,62%, dengan harga bangunan naik 112,97%.

3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi meningkat 1.153,78% dan NJOP Bangunan meningkat 103,49%.
4. Potensi penerimaan PBB-P2 berdasarkan 98 sampel penelitian adalah Rp163.022.970, meningkat 812,09%, dengan potensi kehilangan penerimaan sebesar Rp145.149.392.

5.2 Saran

1. Pemerintah Kabupaten Sintang perlu memperbaharui data PBB-P2 secara bertahap dan bekerjasama dengan pihak ketiga untuk pembayaran online.
2. Penyesuaian rutin terhadap Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) diperlukan untuk akurasi pajak bangunan.
3. Pembaruan berkala database sismiop PBB-P2 dan validasi data sangat penting.
4. Pemerintah daerah harus menciptakan iklim investasi yang kondusif dengan mempercepat perizinan dan menyediakan regulasi yang jelas untuk menarik investor.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **i**
RINGKASAN ..... **i**
DAFTAR ISI ..... **i**
DAFTAR GAMBAR ..... **iii**
DAFTAR TABEL ..... **iv**

BAB I PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 14
1.2.1 Pernyataan Masalah 14
1.2.2 Pertanyaan Penelitian 14
1.3 Tujuan Penelitian 15
1.4 Kontribusi Penelitian 15
1.4.1 Kontribusi Teoritis 15
1.4.2 Kontribusi Praktis 15

BAB II KAJIAN TEORITIS **16**
2.1 Landasan teori 16
2.1.1 Teori Peacock dan Wiseman 16
2.1.2 Pendapatan Asli Daerah (PAD) 17
2.1.3 Pajak Bumi dan Bangunan 18
2.1.4 Penilaian Tanah 19
2.1.5 Zona Nilai tanah & Nilai Indikasi Rata-rata 23
2.1.6 Nilai Pasar Wajar (NPW) 23
2.2 Kerangka Pemikiran 24
2.3 Kajian Empiris 25

BAB III METODOLOGI PENELITIAN **30**
3.1 Bentuk Penelitian 30
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian 30
3.3 Data 30
3.4 Populasi dan Sampel 30
3.5 Metode Pengolahan Data/Analisa 31

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN **33**
4.1 Hasil Penelitian 33
4.1.1 Perubahan Luas Objek Pajak Bumi (m^2) dan Harga Bumi (Rp) 33

4.1.2 Perubahan Luas Objek Pajak Bangunan (m^2) dan Harga Bangunan (Rp) 33
4.1.3 Perubahan NJOP Bumi dan Bangunan 34
4.1.4 Potensi Penerimaan dan Potential Loss PBB-P2 di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu 37
4.2 Pembahasan..... 39
4.2.1 Perubahan Luas Objek Pajak Bumi (m^2) dan Harga Bumi (Rp)..... 39
4.2.2 Perubahan Luas Objek Pajak Bangunan (m^2) dan Harga Bangunan (Rp) 41
4.2.3 Perubahan NJOP Bumi dan Bangunan 43
4.2.4 Potensi Penerimaan dan *Potential Loss* PBB-P2 di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu 45

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN 48
5.1 Kesimpulan 48
5.2 Saran 49

DAFTAR PUSTAKA 51

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Pendapatan Daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sintang 4
Gambar 1.2 Target dan Realisasi PBB-P2 Kabupaten Sintang Tahun 2019-2023 9
Gambar 1.3 Proses Penilaian Objek Pajak PBB-P2 11
Gambar 1.4 Jumlah SPPT PBB-P2 Tahun 2019-2023 Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang 13
Gambar 2.1 Kerangka Konseptual 24

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Besaran Komposisi Pajak Kabupaten Sintang Tahun 2023 6
Tabel 4.1 Perbandingan Rata-rata Luas (m^2) dan Harga (Rp) Objek Pajak Bumi PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi dan Updating..... 33
Tabel 4.2 Perbandingan Rata-rata Luas (m2) dan Harga (Rp) Objek Pajak Bangunan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi dan Updating.... 34
Tabel 4.3 Perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi dan Updating..... 35
Tabel 4.4 Perbandingan Rata-rata Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi dan Updating..... 36
Tabel 4.5 Perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan PBB-P2 Sebelum dan Setelah Revaluasi dan Updating..... 36
Tabel 4.6 Perbandingan PBB-P2 Sampel di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu yang harus dibayar Sebelum dan Setelah Revaluasi dan Updating 37
Tabel 4.7 Potential Loss PBB-P2 Hasil Revaluasi dan Updating 38
Tabel 4.8 Perbandingan Penerimaan PBB-P2 Setelah dilakukan Revaluasi dan Updating..... 38

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam implementasi otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam mengelola sumber-sumber pendapatan guna mendukung pelaksanaan kewenangan yang telah diberikan. Otonomi daerah tidak hanya berorientasi pada desentralisasi administratif, tetapi juga bertujuan untuk membentuk individu-individu yang mandiri dan berdaya saing, sehingga dapat mengoptimalkan potensi yang dimiliki oleh setiap warga negara (Ismail & Irwan, 2021). Kemandirian individu tersebut merupakan modal fundamental dalam mewujudkan otonomi daerah yang substansial. Penguatan otonomi daerah, sebagaimana dikemukakan oleh Rabiyah et al. (2021), harus disertai dengan penciptaan kesempatan yang setara bagi seluruh pemangku kepentingan dalam koridor regulasi yang disepakati bersama, sehingga dapat menjamin terselenggaranya keteraturan sosial.

Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004, otonomi daerah merupakan hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur serta mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Sulistiyanto, 2018). Dalam Janji Otonomi Daerah: Perspektif Ekonomi, Syamsuddin et al. (2022) mendefinisikan otonomi daerah sebagai kewenangan daerah otonom untuk mengelola dan mengatur kepentingan masyarakat setempat berdasarkan inisiatif sendiri, dengan mempertimbangkan aspirasi masyarakat serta tetap berlandaskan pada peraturan perundang-undangan (Syukur et al., 2021).

Salah satu tantangan terbesar adalah bagaimana meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) agar dapat mendanai program pembangunan dan pelayanan publik secara mandiri. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu mengidentifikasi dan memanfaatkan berbagai potensi sumber pendapatan di daerahnya. Langkah ini tidak hanya ditujukan untuk meningkatkan PAD, tetapi juga untuk memperkuat kemandirian fiskal dalam jangka panjang. PAD merupakan salah satu komponen dalam struktur pendapatan, belanja, dan pembiayaan daerah (Karim et al., 2022). PAD terdiri dari beberapa sumber utama, yaitu pendapatan dari pajak daerah,

retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta sumber pendapatan lain yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Ifa, 2017).

Perumusan strategi yang tepat oleh pemerintah daerah memiliki peran krusial dalam mengoptimalkan potensi ekonomi daerah, yang pada akhirnya akan memperkuat kapasitas pemerintah dalam menjalankan fungsi pemerintahan, mendorong pembangunan, serta meningkatkan kualitas pelayanan publik. Tantangan ini tidak dapat diselesaikan secara parsial, tetapi memerlukan sinergi dari berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah daerah, masyarakat, serta sektor swasta, guna memastikan pemanfaatan potensi daerah secara optimal dan berkelanjutan.

Sejak diberlakukannya kebijakan otonomi daerah, pemerintah daerah diharapkan mampu meningkatkan kemandirian dalam pengelolaan keuangan serta memberikan pelayanan publik yang lebih efektif dan efisien. Kebijakan ini membuka peluang bagi setiap daerah untuk merancang serta mengelola sumber daya keuangannya berdasarkan kebutuhan dan karakteristik spesifik yang dimiliki. Namun, dalam implementasinya, upaya untuk mencapai kemandirian keuangan daerah masih menghadapi berbagai tantangan struktural. Faktor-faktor seperti luas wilayah, jumlah dan persebaran penduduk, serta tingkat pertumbuhan ekonomi berperan signifikan dalam menentukan kapasitas keuangan suatu daerah. Konsekuensinya, terdapat kesenjangan antara daerah dengan potensi ekonomi yang besar dan daerah yang memiliki keterbatasan sumber daya ekonomi.

Dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), optimalisasi sumber daya yang telah ada menjadi salah satu strategi utama, khususnya melalui penguatan sektor perpajakan daerah. Pajak, sebagai instrumen utama penerimaan daerah, merupakan salah satu bentuk kewajiban kenegaraan yang harus diterapkan secara adil dan proporsional. Dalam konteks ini, prinsip legalitas dalam pemungutan pajak menjadi krusial, di mana setiap penetapan beban pajak, retribusi, dan pungutan lainnya harus memiliki dasar hukum yang jelas sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Suoth et al., 2022).

Meskipun pemerintah pusat telah memberikan kewenangan yang lebih luas kepada pemerintah daerah dalam hal pengelolaan keuangan melalui peraturan seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, pada kenyataannya banyak daerah

masih sangat bergantung pada dana transfer dari pemerintah pusat. Kondisi ini dikenal dengan istilah *flypaper effect* yaitu suatu keadaan dimana dana dari pemerintah pusat "macet" dan sulit digantikan dengan sumber pendapatan daerah. Dengan kata lain, meskipun otonomi fiskal telah ditetapkan, namun ketergantungan terhadap dana pusat masih tinggi sehingga menghambat tercapainya kemandirian fiskal.

Fenomena ini menjadi tantangan besar dalam pelaksanaan otonomi daerah terutama dalam memperkuat kapasitas fiskal dan ekonomi daerah agar mandiri. Kemandirian fiskal dapat tercapai apabila Pemerintah Daerah terus berupaya menggali dan memaksimalkan potensi sumber pendapatan daerah terutama Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Yacoub et al., 2019).

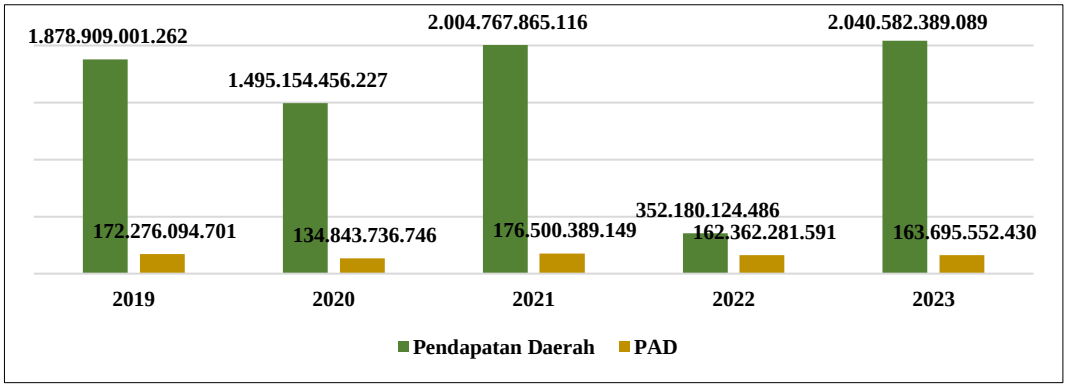
Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan cerminan peran serta masyarakat dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Sebagai salah satu sumber pendanaan utama, PAD yang bersumber dari pajak daerah memegang peranan penting dalam menjamin kelangsungan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Untuk meningkatkan PAD, pemerintah daerah terus melakukan inovasi dan mengoptimalkan potensi yang ada, serta menerapkan strategi yang tepat guna. Langkah-langkah tersebut antara lain dengan melakukan diversifikasi sumber pendapatan, memperkuat pengelolaan pajak, dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya kontribusi pajak. Peningkatan PAD ini menjadi landasan bagi pembangunan daerah yang berkelanjutan, peningkatan kesejahteraan masyarakat, dan penyediaan layanan publik yang bermutu (M. N. A. Suci et al., 2024). Kontribusi pajak dan retribusi daerah memiliki peran krusial dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penerapan kebijakan otonomi daerah memberikan peluang bagi pemerintah untuk mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya dan potensi ekonomi daerah guna meningkatkan penerimaan PAD secara berkelanjutan (Juliarini, 2020).

Ketergantungan fiskal yang terjadi di Kabupaten Sintang merupakan suatu kondisi yang tidak terhindarkan. Hal ini dapat dianalisis melalui perbandingan antara Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan total pendapatan daerah Kabupaten Sintang, sebagaimana disajikan dalam gambar di bawah ini. Data tersebut memberikan gambaran yang jelas mengenai kontribusi PAD terhadap keseluruhan

pendapatan daerah sekaligus mengindikasikan tingkat ketergantungan Kabupaten Sintang terhadap sumber pendapatan eksternal.

Seiring dengan meningkatnya kewenangan yang dilimpahkan kepada pemerintah daerah, termasuk pengalihan personel, peralatan, pembiayaan, dan dokumen dalam skala yang besar, tuntutan untuk meningkatkan PAD menjadi semakin mendesak. Meskipun dana perimbangan yang merupakan bentuk transfer keuangan dari pemerintah pusat kepada daerah relatif memadai dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah, upaya peningkatan PAD tetap menjadi suatu keharusan. Oleh karena itu, pemerintah daerah dituntut untuk mengoptimalkan pemanfaatan sumber-sumber PAD yang potensial secara maksimal, dengan tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Simbolon & Herijawati, 2023).

Untuk mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), pemerintah daerah berupaya secara intensif dalam mengidentifikasi serta memaksimalkan sumber-sumber pendapatan yang potensial. Upaya ini dilakukan dengan mengoptimalkan berbagai komponen PAD yang selama ini telah dipungut. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, sumber pendapatan daerah terdiri atas Pendapatan Asli Daerah, dana perimbangan, serta pendapatan daerah lainnya yang sah. Secara spesifik, PAD mencakup Pajak Daerah, Retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta sumber pendapatan lain yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Sudarmana & Sudiartha, 2020).



Sumber: Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Sintang, 2024

Gambar 1.1 Pendapatan Daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sintang

Pada Gambar 1.1 dapat dilihat perbandingan antara Pendapatan Daerah dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sintang mengalami perubahan yang cukup mencolok dari tahun 2019 hingga 2023. Pada 2019, tercatat pendapatan sebesar Rp1.878.909.001.262. Namun, pada 2020, terjadi penurunan 20,41 persen menjadi Rp1.495.154.456.227. Pada 2021, pendapatan kembali meningkat sebesar 34,04 persen menjadi Rp2.004.767.865.116. Akan tetapi, pada 2022 terjadi penurunan signifikan sebesar 82,44 persen, dengan Pendapatan Daerah hanya sebesar Rp352.180.124.486. Pada 2023, Pendapatan Daerah kembali melonjak tajam hingga Rp2.040.582.389.089, atau meningkat 479,38 persen dari tahun sebelumnya.

Di sisi lain, Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sintang cenderung lebih stabil meskipun ada beberapa perubahan. Pada 2019, PAD tercatat sebesar Rp172.276.094.701 dan mengalami penurunan 21,73 persen menjadi Rp134.843.736.746 pada 2020. Tahun 2021, PAD meningkat 30,86 persen menjadi Rp176.500.389.149. Namun, di tahun 2022, PAD turun 8,01 persen menjadi Rp162.362.281.591, dan pada 2023 mengalami peningkatan kecil sebesar 0,82 persen menjadi Rp163.695.552.430.

Secara keseluruhan, perubahan paling signifikan terjadi pada Pendapatan Daerah dibandingkan dengan PAD. Penurunan Pendapatan Daerah yang cukup tajam pada tahun 2022 yang kemudian diikuti dengan lonjakan pada tahun 2023 mengindikasikan adanya pengaruh berbagai faktor, baik internal maupun eksternal. Sementara itu, fluktuasi PAD cenderung lebih stabil dengan perubahan yang tidak terlalu signifikan selama kurun waktu lima tahun tersebut.

Kemandirian fiskal suatu daerah dapat diukur melalui kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap total pendapatan daerah. Salah satu komponen utama PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang memiliki potensi signifikan sebagai sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah. PBB-P2 mencakup berbagai objek pajak berupa tanah dan bangunan yang tersebar di seluruh wilayah, sehingga dengan cakupannya yang luas, pajak ini diharapkan dapat berkontribusi secara substansial dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah. Pajak sendiri didefinisikan sebagai kontribusi masyarakat kepada kas negara yang bersifat wajib berdasarkan ketentuan perundang-undangan, tanpa

adanya imbalan langsung yang dapat ditunjukkan, serta digunakan untuk membiayai pengeluaran publik (Mardiasmo, 2019).

Tabel 1.1
Besaran Komposisi Pajak Kabupaten Sintang Tahun 2023

Komposisi Pajak	Besaran Pajak	Persentasi
Pajak Hotel	1.198.460.049	2,08
Pajak Restoran	4.551.896.247	7,90
Pajak Hiburan	786.138.273	1,36
Pajak Reklame	684.231.573	1,19
Pajak Penerangan Jalan	16.357.151.421	28,37
Pajak Parkir	293.502.992	0,51
Pajak Air Tanah	57.920.729	0,10
Pajak Sarang Burung Walet	22.364.000	0,04
Pajak Mineral Bukan Logam	1.727.124.469	3,00
PBB-P2	5.006.443.163	8,68
BPHTB	26.967.942.394	46,78

Sumber: Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Sintang

Berdasarkan Tabel 1.1 yang menunnjukkan Komposisi Pajak Daerah Kabupaten Sintang tahun 2023, terlihat bahwa penerimaan pajak daerah sebagian besar bersumber dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang memberikan kontribusi sebesar 46,78 persen dari total penerimaan pajak. Angka yang besar ini mencerminkan pentingnya transaksi properti dan pengembangan tanah di daerah ini yang menjadi salah satu sumber utama pendanaan pembangunan.

Selain itu, Pajak Penerangan Jalan memberikan kontribusi yang cukup signifikan yaitu mencapai 28,37 persen. Pajak ini tidak hanya menggambarkan kebutuhan masyarakat akan infrastruktur penerangan yang memadai, tetapi juga menunjukkan sejauh mana fasilitas umum dimanfaatkan. Sementara itu, Pajak Restoran yang memberikan kontribusi sebesar 7,90 persen menunjukkan dinamika ekonomi di sektor kuliner dan hiburan yang memegang peranan penting dalam mendukung pariwisata dan perekonomian daerah.

Di sisi lain, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memberikan kontribusi sebesar 8,68 persen yang menunjukkan bahwa pemilik properti di Kabupaten Sintang mulai menyadari pentingnya kewajiban perpajakan dalam mendukung pembangunan infrastruktur. Namun, Pajak Hotel hanya memberikan kontribusi sebesar 2,08 persen, Pajak Hiburan 1,36 persen, dan Pajak

Reklame 1,19 persen, yang menunjukkan bahwa sektor-sektor tersebut mungkin masih menghadapi tantangan dalam meningkatkan kontribusinya terhadap pendapatan daerah. PBB-P2 memiliki cakupan yang luas karena hampir semua jenis properti dan bangunan di suatu daerah dapat dikenakan pajak. Properti komersial, perumahan, industri, dan pertanian dapat menjadi objek PBB, sehingga menjadikannya salah satu jenis pajak dengan potensi pendapatan yang besar (Baok et al., 2020).

Sedangkan Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet masing-masing memberikan kontribusi sebesar 0,51 persen, 0,10 persen, dan 0,04 persen. Angka-angka tersebut menunjukkan bahwa sektor-sektor tersebut belum memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pendapatan daerah, sehingga diperlukan strategi yang lebih baik untuk mengoptimalkan pemanfaatan dan pengelolaan potensi pajak di daerah ini. Pajak Mineral Bukan Logam dengan kontribusi sebesar 3,00 persen juga menunjukkan potensi yang layak dieksplorasi lebih lanjut.

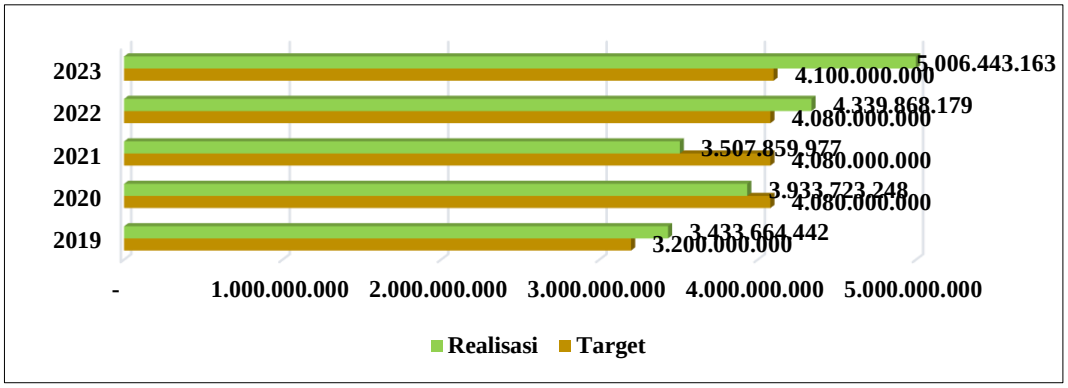
Secara keseluruhan, pajak yang berkaitan dengan properti dan tanah, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), bersama dengan pajak berbasis konsumsi seperti Pajak Penerangan Jalan dan Pajak Restoran, menjadi sumber utama pendapatan pajak daerah di Kabupaten Sintang pada tahun 2023. Dominasi penerimaan dari jenis pajak tersebut mencerminkan efektivitas kebijakan perpajakan yang telah diterapkan dalam mengoptimalkan potensi fiskal yang tersedia. Namun demikian, kontribusi pajak dari sektor lainnya masih perlu ditingkatkan melalui strategi yang lebih inovatif guna memperluas basis penerimaan daerah. Upaya ini diharapkan dapat memperkuat kapasitas fiskal daerah dalam mendukung pembangunan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Sintang pada masa mendatang.

Pajak memainkan peran yang sangat krusial dalam mendukung fungsi pemerintahan dan negara, baik dalam aspek regulasi, penganggaran (budgetary), retribusi, maupun alokasi sumber daya. Pada prinsipnya, pajak daerah diarahkan untuk mendukung alokasi sumber daya secara optimal guna meningkatkan kualitas pelayanan publik. Berdasarkan fungsi tersebut, pajak daerah memiliki dua peran

utama, yaitu sebagai instrumen regulasi (regulator) dan sebagai sumber penerimaan daerah. Oleh karena itu, target penerimaan pajak daerah harus ditetapkan secara jelas setiap tahunnya agar dapat mendukung perencanaan dan realisasi kebijakan fiskal yang lebih efektif (Agusta, 2020).

Namun, masih banyak daerah di Indonesia yang mengalami kendala dalam mengoptimalkan pengelolaan dan pemungutan PBB-P2. Beberapa kendala yang dihadapi antara lain data objek pajak yang belum akurat, kelemahan sistem administrasi perpajakan, serta rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Selain itu, minimnya sumber daya manusia yang terlatih dan terbatasnya dukungan teknologi memperburuk keadaan, sehingga daerah belum mampu memaksimalkan potensi penerimaan PBB-P2. Untuk mengatasi hal tersebut, diperlukan strategi yang meliputi pemutakhiran data pajak, penguatan sistem administrasi, serta program edukasi perpajakan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat. Langkah-langkah tersebut diharapkan dapat mendukung terwujudnya kemandirian fiskal di berbagai daerah.

Kabupaten Sintang, salah satu daerah di Provinsi Kalimantan Barat, saat ini tengah menghadapi tantangan dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang juga banyak dialami oleh daerah lainnya. Potensi hilangnya (*potential* loss) Pendapatan Asli Daerah (PAD) akibat lemahnya pengelolaan PBB-P2 menjadi isu strategis yang harus segera diatasi. Pengelolaan yang kurang optimal tersebut dapat menurunkan kapasitas fiskal daerah, sehingga penting bagi pemerintah daerah untuk segera mengambil tindakan melalui kebijakan pemutakhiran data PBB-P2 yang lebih akurat dan efisien. Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan validitas dan reliabilitas data yang pada akhirnya akan mengurangi potensi kerugian pendapatan dan memperkuat kemandirian fiskal daerah. Dengan mengoptimalkan pengelolaan PBB-P2 melalui kebijakan yang tepat, Kabupaten Sintang dapat meningkatkan kontribusi PAD yang akan berdampak positif terhadap pembiayaan pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.



Sumber:Badan Pengelola Keuangan Kabupaten Sintang, 2024

Gambar 1.2 Target dan Realisasi PBB-P2 Kabupaten Sintang Tahun 2019-2023

Pada Gambar 1.3 tahun 2019, target pendapatan ditetapkan sebesar Rp3.200.000.000, sedangkan realisasinya mencapai Rp3.433.664.442 atau 107,3 persen dari target. Hal ini menunjukkan bahwa realisasi pendapatan melampaui target sebesar 7,3 persen. Pada tahun berikutnya, yaitu tahun 2020, target meningkat signifikan menjadi Rp4.080.000.000. Namun, realisasinya sedikit lebih rendah, yaitu hanya mencapai Rp3.933.723.248 atau 96,4 persen dari target.

Pada tahun 2021, meskipun targetnya tetap sebesar Rp4.080.000.000, realisasi pendapatan kembali menurun, yaitu hanya mencapai Rp3.507.859.977 atau 86,0 persen dari target. Penurunan ini kemungkinan disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk dampak pandemi COVID-19 terhadap perekonomian.

Memasuki tahun 2022, kinerja penerimaan mulai menunjukkan pemulihan positif dengan total realisasi mencapai Rp4.339.868.179 atau 106,4 persen dari target yang ditetapkan sebesar Rp4.080.000.000. Tren peningkatan ini terus berlanjut pada tahun 2023 dengan target yang sedikit meningkat menjadi Rp4.100.000.000. Realisasi pada tahun tersebut berhasil mencapai Rp5.006.443.163 atau 122,1 persen dari target yang menunjukkan adanya peningkatan efisiensi dalam pemungutan PBB-P2. Secara keseluruhan, meskipun ada beberapa tahun yang realisasinya tidak mencapai target, namun tren jangka panjangnya menunjukkan peningkatan yang signifikan. Khususnya pada tahun 2023, realisasi penerimaan melampaui target sebesar 22,1 persen yang menunjukkan adanya perbaikan dalam pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Sintang.Selama ini, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) diatur dengan pola *tax sharing*, di mana hasil penerimaan pajak dibagi

antara pemerintah pusat dan daerah. Pola ini awalnya sangat penting untuk menjaga keseimbangan penerimaan daerah, sesuai dengan fungsi pajak sebagai alat pengatur (reguleren). Namun, dengan berlakunya sistem pemerintahan otonom yang mengharuskan daerah mencapai kemandirian dalam kebijakan pemungutan dan pengelolaan sumber-sumber penerimaan, model bagi hasil seperti ini dianggap tidak lagi relevan oleh para perancang Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

Alih kewenangan PBB-P2 kepada pemerintah daerah diyakini dapat meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya. Dengan penyerahan kewenangan ini, pemerintah daerah diharapkan dapat mengelola

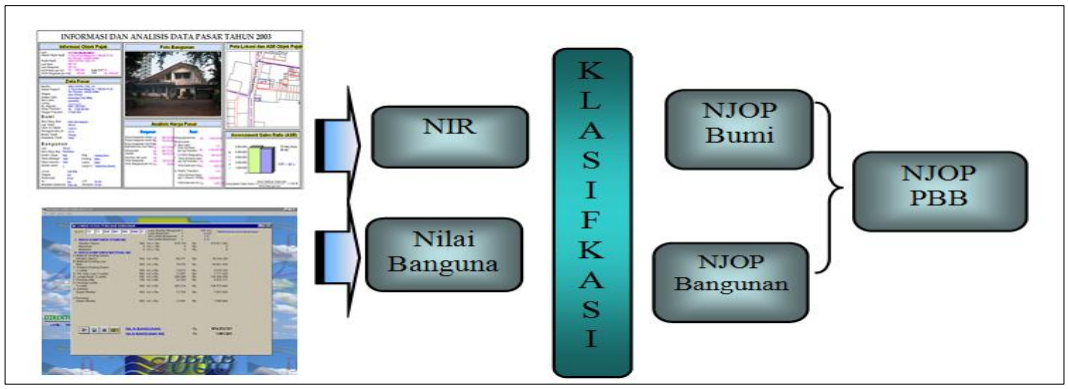
PBB-P2 secara lebih efektif dan sesuai dengan kondisi nyata yang ada di daerah masing-masing. Kebijakan ini juga diharapkan dapat memperkuat demokrasi lokal karena pemerintah daerah memiliki kendali langsung atas kebijakan pajak yang lebih sesuai dengan kebutuhan dan potensi daerahnya.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), skema bagi hasil untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) telah dihapuskan. Saat ini, seluruh pendapatan dari PBB-P2 yang diperoleh dari tanah dan/atau bangunan yang terletak di wilayah administratif pemerintah kabupaten/kota sepenuhnya menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD) tanpa harus dibagi seperti sebelumnya. Hal ini memungkinkan peningkatan penerimaan dari PBB-P2, yang dapat digunakan sebagai sumber dana untuk mendukung pembangunan berkelanjutan di Kabupaten Sintang.

Tanah dan bangunan merupakan objek pajak yang memiliki potensi besar, yang menjadi salah satu alasan utama di balik pembentukan peraturan ini. Dalam rangka optimalisasi pengenaan pajak properti atas tanah dan bangunan, kegiatan pemutakhiran atau revaluasi PBB-P2 diharapkan menjadi elemen kunci. Pemutakhiran ini harus dilakukan secara hati-hati untuk memastikan prinsip keadilan, dengan memperoleh data yang akurat dan dapat diandalkan yang sesuai dengan kondisi di lapangan. Data yang tepat akan memungkinkan penerapan standar yang efektif untuk meningkatkan pendapatan daerah. Objek pajak meliputi

tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak, kecuali untuk kawasan usaha perkebunan, kehutanan, dan pertambangan.

Pemutakhiran dan evaluasi atau meninjau kembali kebijakan merupakan langkah yang sangat penting untuk memutakhirkan data yang digunakan pada tahun-tahun sebelumnya dan mengoptimalkan realisasi pendapatan daerah. Proses ini sangat krusial bagi pemerintah kabupaten/kota, mengingat banyaknya perubahan yang terjadi pada bangunan, baik bentuk, ukuran, maupun fungsinya. Perubahan tersebut memerlukan penyesuaian nilai pajak agar sesuai dengan kondisi terkini.



Gambar 1.3 Proses Penilaian Objek Pajak PBB-P2

Penelitian tentang manfaat penilaian kembali nilai objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki beberapa tujuan utama, salah satunya adalah untuk memutakhirkan data PBB-P2 yang sering kali berubah akibat adanya perpindahan kepemilikan, seperti penjualan atau hibah. Selain itu, penilaian kembali ini bertujuan untuk memperkirakan potensi penerimaan PBB-P2 yang dapat mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD), khususnya di Kabupaten Sintang. Nilai objek pajak tersebut akan disesuaikan dengan harga pasar wajar dan luas bangunan saat ini, dengan menggunakan acuan Daftar Komponen Biaya Bangunan (DBKB) yang diatur oleh pemerintah dan berbeda-beda di setiap daerah.

Dalam proses revaluasi, akan diakomodir berbagai perubahan, baik perubahan harga tanah yang cenderung stabil, perubahan luas bangunan, hingga harga satuan komponen bangunan (DBKB). Perubahan ini tentu saja mempengaruhi nilai objek kena pajak, namun penyesuaiannya akan dipengaruhi oleh parameter kelas tanah dan bangunan yang belum ditetapkan secara khusus oleh

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Saat ini, sekitar 100 variasi harga tanah dan 40 variasi DBKB dijadikan acuan dalam proses ini.

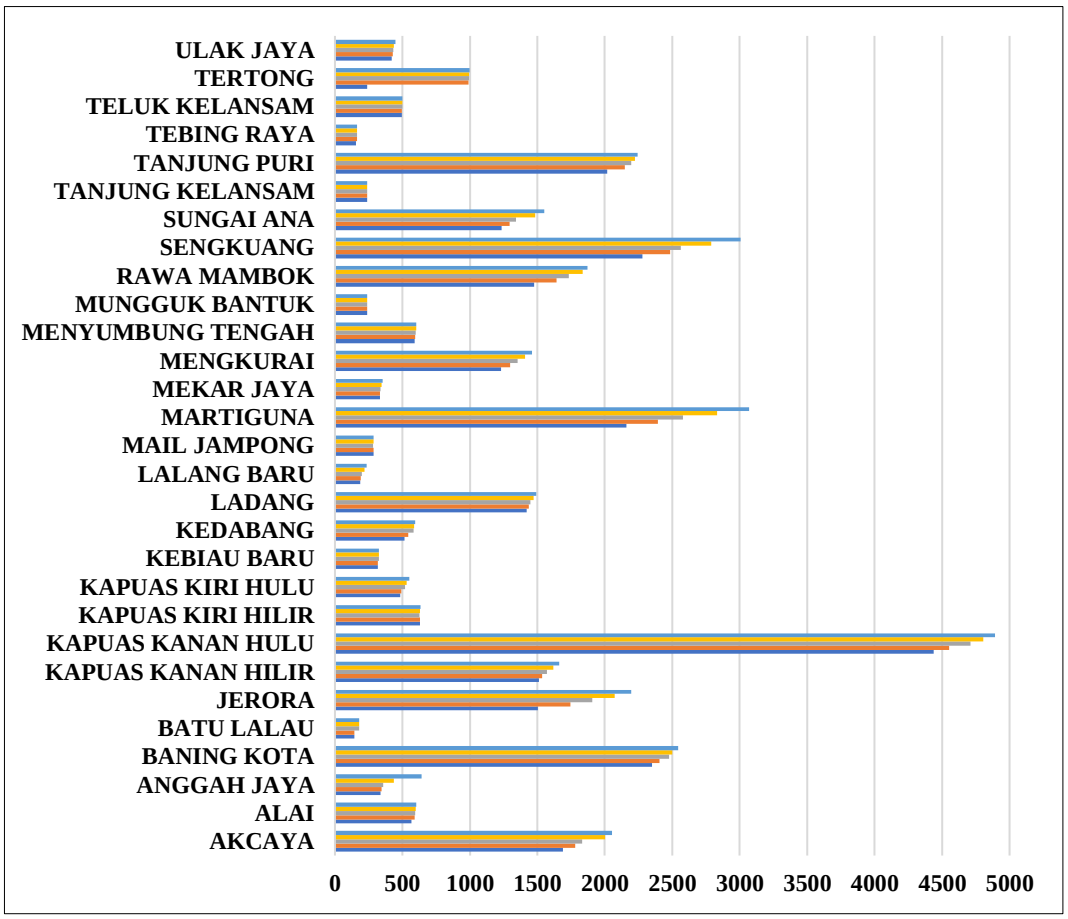
Pasca revaluasi, perubahan yang terjadi akan mempengaruhi perhitungan total potensi kerugian yang dapat dialami Pemerintah Kabupaten Sintang. Potensi kerugian ini muncul akibat perbedaan data potensi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebelum dan sesudah revaluasi. Apabila potensi kerugian lebih besar, hal ini mencerminkan belum efektifnya pemungutan pajak PBB-P2 di Kabupaten Sintang. Akibatnya, pendapatan daerah akan terdampak negatif yang pada akhirnya menurunkan kapasitas pemerintah dalam membiayai pembangunan di daerah.

Penelitian tentang *potential loss* telah banyak dikembangkan di Indonesia, dengan berbagai pendekatan yang diterapkan oleh para peneliti untuk menganalisis dampaknya dalam berbagai situasi. Misalnya, penelitian yang dilakukan oleh Herfina (2021); M. N. A. Suci et al. (2024); Putri & Wicaksono (2021); Suvindo & Halimah (2024); serta Yacoub et al. (2019) telah memberikan kontribusi yang berharga dalam memperkaya pemahaman tentang konsep ini. Temuan-temuan kajian tersebut, khususnya mengenai *potential loss* dalam konteks PBB-P2, akan digunakan sebagai landasan empiris yang penting bagi kajian ini. Dengan menggunakan hasil-hasil tersebut, kajian ini diharapkan dapat memperdalam analisis dan memberikan wawasan baru yang relevan dengan perkembangan terkini.

Kabupaten Sintang yang pada tahun 2022 tercatat memiliki jumlah penduduk sebanyak 426.416 jiwa, memiliki potensi besar dalam upaya peningkatan pendapatan daerah melalui optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Dengan jumlah penduduk yang terus bertambah dan aktivitas ekonomi yang semakin dinamis, daerah ini memiliki peluang besar untuk memaksimalkan penerimaan pajak. Dana yang terkumpul dari pajak tersebut dapat dialokasikan untuk mendukung pembangunan infrastruktur, peningkatan pelayanan publik, serta mendorong pembangunan berkelanjutan di wilayah pedesaan dan perkotaan.

Berdasarkan data jumlah SPPT PBB-P2 di Kabupaten Sintang, Desa Kapuas Kanan Hulu tercatat sebagai daerah dengan penerbitan SPPT tertinggi selama lima

tahun terakhir. Mengingat hal tersebut, penelitian ini akan difokuskan pada Kelurahan Kapuas Kanan Hulu, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, dengan tujuan untuk menganalisis tingginya jumlah SPPT dan dampaknya terhadap pendapatan daerah. Pemutakhiran dan penilaian kembali yang dilakukan diharapkan mampu meningkatkan kontribusi terhadap pendapatan daerah sekaligus mengurangi potensi kerugian, serta meningkatkan kepedulian Pemerintah Kabupaten Sintang terhadap peluang peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).



Sumber: Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Sintang, 2024

Gambar 1.4 Jumlah SPPT PBB-P2 Tahun 2019-2023 Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang

Kasus-kasus yang terjadi di Kabupaten Sintang dan beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa penelitian tentang PBB-P2 menjadi menarik dan perlu dilakukan guna mengetahui tingkat efektivitas dan besaran kontribusi PBB-P2 terhadap PAD di Kabupaten Sintang. Dengan diketahuinya efektivitas dan kontribusi PBB-P2, diharapkan dapat ditentukan pendekatan dan strategi yang tepat untuk mengoptimalkan penerimaan PBB-P2, sehingga penelitian ini bertujuan

untuk mengevaluasi tingkat efektivitas penerimaan PBB-P2 dan kontribusinya terhadap PAD di Kabupaten Sintang.

1.2 Rumusan Masalah

1.2.1 Pernyataan Masalah

Berdasarkan uraian sebelumnya, terdapat peluang besar yang belum dimanfaatkan secara optimal dalam pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Sintang. Hal ini tercermin dari rendahnya capaian realisasi PBB-P2 dibandingkan dengan target yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten Sintang. Selain itu, sifat pasar tanah dan bangunan yang cenderung *inelastic* (Brzezicka et al., 2018), dimana peningkatan permintaan tidak diimbangi dengan peningkatan pasokan, menunjukkan kecenderungan harga tanah dan bangunan terus mengalami kenaikan. Hal ini juga mengindikasikan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercatat dalam data pemerintah daerah kemungkinan tidak sesuai dengan harga pasar yang sebenarnya. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan kebocoran (*potential loss*) yang perlu segera diatasi untuk meminimalisir potensi kerugian dalam pemungutan PBB-P2. Oleh karena itu, diperlukan penelitian lapangan untuk mendukung kebijakan updating PBB-P2 di Kabupaten Sintang.

1.2.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana manfaat kebijakan *updating* dan revaluasi NJOP PBB-P2 oleh Pemerintah Kabupaten Sintang, khususnya di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu, Kecamatan Sintang?
2. Bagaimana pergeseran NJOP PBB-P2 oleh Pemerintah Kabupaten Sintang di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu, Kecamatan Sintang?
3. Berapa besar potensi penerimaan dan *potential loss* PBB-P2 yang dialami oleh Pemerintah Kabupaten Sintang di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu, Kecamatan Sintang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas, tujuan dari kegiatan penelitian ini adalah diperolehnya informasi yang akurat dan terukur terkait dengan:

1. Untuk membandingkan besaran atau pergeseran NJOP PBB-P2 oleh Pemerintah Kabupaten Sintang di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu.
2. Untuk membandingkan besaran penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Sintang, khususnya di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu.
3. Untuk membandingkan besaran *potential loss* PBB-P2 yang dialami Pemerintah Kabupaten Sintang di Kelurahan Kapuas Kanan Hulu.

1.4 Kontribusi Penelitian

1.4.1 Kontribusi Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam menambah khasanah keilmuan ekonomi, khususnya ekonomi publik dan keuangan daerah dalam hal efektivitas penyerapan pajak daerah, terkhusus PBB-P2 yang dinilai masih memberikan kontribusi yang relative kecil dan belum optimal bagi kemandirian daerah.

1.4.2 Kontribusi Praktis

1. Sebagai tambahan informasi bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Sintang yang terukur berakitan dengan jumlah, informasi wajib pajak dan besarnya perubahan objek pajak PBB-P2 di Kabupaten Sintang.
2. Dapat memberikan informasi secara kuantitaif piutang pajak setelah penerimaan dan *potential loss* setelah dilakukan kegiatan revaluasi dan updating NJOP PBB-P2 di Kabupaten Sintang.