



DINAMIKA PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN: STUDI KASUS KABUPATEN MAJENE

Dynamics of Land and Building Tax Collection: Case Study of Majene Regency

Anastasia Ummi Kalsum^{1*}, Hamsinah², Muhammad Rusdi³

¹ *Mahasiswa Program Studi
Administrasi Publik,
Departemen Ilmu Administrasi,
Universitas Hasanuddin,
Indonesia. Email:
anastasiaummi@gmail.com

² Departemen Ilmu Administrasi,
Universitas Hasanuddin,
Indonesia. Email:
hamsinahdjaing@gmail.com

³ Departemen Ilmu Administrasi,
Universitas Hasanuddin,
Indonesia. Email:
abuzuhamih0636@gmail.com

Keywords: *Effectiveness of Tax
Collection; Taxpayer Awareness;
Regional Fiscal Policy; Regional
autonomy; Tax Policy*

Kata Kunci: *Efektivitas
Pemungutan Pajak; Kesadaran
Wajib Pajak; Kebijakan Fiskal
Daerah; Otonomi Daerah;
Kebijakan Pajak*

Abstract

The effectiveness of Land and Building Tax (PBB) collection is a key factor in increasing Original Regional Income (PAD), which plays an important role in development and public services. This research examines the effectiveness of PBB collection at the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Majene Regency, with a focus on the challenges faced in the collection process and strategies to increase PBB's contribution to PAD. The research methodology used is qualitative with a descriptive approach, analyzing tax collection procedures, taxpayer awareness, accuracy of Tax Returns Due (SPPT) data, and fiscal incentive policies. The research results show that, even though the tax collection process has followed applicable procedures, there are still significant obstacles such as low awareness of taxpayers, lack of data updates, and problems with SPPT. PBB's contribution to Majene Regency's PAD is still below 5%, indicating large room for improvement. This research suggests strategies to increase the effectiveness of PBB collection, including increasing public awareness, optimizing tax collection, and implementing more effective fiscal incentives. These findings provide important insights for local governments in formulating policies that can increase PBB's contribution to PAD, which ultimately supports development and better public services.

Abstrak

Efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan faktor kunci dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang berperan penting dalam pembangunan dan pelayanan publik. Penelitian ini mengkaji efektivitas pemungutan PBB di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Majene, dengan fokus pada tantangan yang dihadapi dalam proses pemungutan dan strategi untuk meningkatkan

kontribusi PBB terhadap PAD. Metodologi penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif, menganalisis prosedur pemungutan pajak, kesadaran wajib pajak, akurasi data Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), dan kebijakan insentif fiskal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, meskipun proses pemungutan pajak telah mengikuti prosedur yang berlaku, masih terdapat kendala signifikan seperti rendahnya kesadaran wajib pajak, kurangnya pembaruan data, dan masalah dalam SPPT. Kontribusi PBB terhadap PAD Kabupaten Majene masih di bawah 5%, menunjukkan ruang yang besar untuk peningkatan. Penelitian ini menyarankan strategi untuk meningkatkan efektivitas pemungutan PBB, termasuk peningkatan kesadaran masyarakat, optimalisasi penagihan pajak, dan penerapan insentif fiskal yang lebih efektif. Temuan ini memberikan wawasan penting bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan yang dapat meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD, yang pada akhirnya mendukung pembangunan dan pelayanan publik yang lebih baik.

PENDAHULUAN

Efektivitas merujuk pada sejauh mana pemerintah atau badan pajak dapat mengumpulkan pajak dengan baik, mengelola sumber daya, serta mencapai pendapatan yang diperlukan untuk mendukung berbagai program dan proyek pemerintah, seperti pembangunan infrastruktur, layanan publik, dan lainnya. Dalam konteks umum, efektivitas sering diukur dengan membandingkan hasil yang dicapai dengan tujuan yang telah ditetapkan, dan sejauh mana langkah-langkah yang diambil mencapai hasil yang optimal.

Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah parameter penting dalam menjaga keseimbangan keuangan pemerintah daerah dan mendukung pembangunan ekonomi lokal. PBB adalah pajak yang dikenakan pada properti, termasuk tanah dan bangunan, yang dimiliki oleh warga negara atau badan usaha. Pajak ini memiliki dampak signifikan pada berbagai aspek perekonomian, dan efektivitas dalam pemungutan PBB sangat penting.

Efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan merupakan topik yang sangat relevan karena pajak bumi dan bangunan memiliki dampak yang signifikan terhadap perekonomian lokal, pembangunan infrastruktur, dan distribusi pendapatan. Hal ini penting karena pajak ini menjadi sumber utama pendapatan pemerintah daerah, mendukung pembangunan infrastruktur, dan bisa digunakan untuk mencapai keseimbangan sosial dan ekonomi yang lebih baik. Oleh karena itu, efektivitas dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan sangat penting untuk menjaga keuangan pemerintah yang berkelanjutan, mendukung pertumbuhan ekonomi, menyediakan layanan publik yang berkualitas, dan membangun masyarakat yang adil dan stabil.

Kabupaten Majene sebagai salah satu kabupaten di Indonesia juga mengandalkan pemungutan PBB untuk meningkatkan pendapatannya. Kabupaten Majene diharapkan memiliki kemampuan yang efektif dalam pengelolaan serta pemanfaatan sumber daya yang tersedia di wilayahnya untuk mendukung berkelanjutan dan perkembangan daerah itu sendiri. Diharapkan bahwa potensi yang dimiliki oleh Kabupaten Majene akan dikelola dengan baik sehingga dapat berkontribusi dalam meningkatkan citra dan reputasi daerah tersebut. Namun, masih terdapat beberapa kendala yang mempengaruhi efektivitas PBB di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Majene. Masalah yang sering muncul adalah rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak tepat waktu serta minimnya pengetahuan mengenai kewajiban perpajakan. Hal ini dapat menyebabkan tingkat kepatuhan wajib pajak menjadi rendah sehingga berdampak negatif pada pendapatan daerah. Faktor-faktor seperti kurangnya sosialisasi tentang manfaat dari pembayaran pajak kepada masyarakat serta persepsi bahwa dana tersebut tidak digunakan dengan baik oleh pemerintah dapat menjadi penyebab utama rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak.

Terdapat beberapa kendala yang menghambat efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu ketidaklengkapan data pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), seperti SPPT yang masih bermasalah atau belum terupdate karena banyak tanah yang belum memiliki bangunan. Salah satu contoh permasalahan konkret adalah ketika seorang wajib pajak membeli tanah tanpa meminta PBB sebelumnya dari penjual tanah. Karena alasan kenyamanan dan menghindari kerumitan administratif, wajib pajak kemudian memilih untuk membuat SPPT baru atas nama yang berbeda dengan objek pajak yang sebenarnya sama.

Pendaftaran tanah sebenarnya merupakan hal yang masih kurang menjadi perhatian utama bagi sebagian masyarakat. Meskipun mereka telah memiliki sertifikat atas tanah yang mereka miliki, PBB sering kali terabaikan. Pemikiran masyarakat lebih condong kepada pentingnya kepemilikan sertifikat tanah daripada pemahaman akan kewajiban membayar PBB yang seharusnya terkait erat. Masalah semakin kompleks ketika terdapat kesalahan dalam nama yang tertera pada SPPT, terutama ketika nama yang dicantumkan adalah orang tua yang sudah meninggal. Meskipun ahli waris seharusnya melanjutkan pembayaran pajak, kenyataannya banyak yang tidak melakukan hal tersebut.

Fenomena lain yang turut memperumit administrasi pajak adalah ketidakpahaman sebagian wajib pajak terhadap kenaikan PBB. Beberapa dari mereka tidak menyadari bahwa peningkatan pajak terjadi akibat perbaikan rumah atau penambahan lantai. Dengan semakin luasnya rumah, pembayaran pajak pun ikut meningkat. Lokasi rumah yang berada di dalam kota juga menambah beban pajak, dibandingkan dengan yang berada di daerah pegunungan atau jauh dari perkotaan.

Keuangan daerah diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan Nomor 32 tahun 2004, khususnya dalam Pasal 1 Ayat 13 yang menekankan prinsip-prinsip perimbangan keuangan yang adil, proporsional, demokratis, transparan, dan

bertanggung jawab. Kabupaten Majene, sebagai daerah otonom, mengimplementasikan sistem otonomi daerah. Badan Pendapatan Daerah memiliki kewenangan dalam pengumpulan, pengawasan, dan pemeriksaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Majene, termasuk pendapatan yang berasal dari pajak.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, pajak didefinisikan sebagai kontribusi yang wajib dibayarkan kepada negara oleh orang atau badan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum, tanpa adanya imbalan langsung, dan digunakan untuk mendukung kepentingan negara guna mewujudkan kesejahteraan rakyat. Pajak Daerah yang digunakan untuk membiayai pemerintahan Kota Majene mencakup Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Bumi dan Bangunan, serta Pajak Parkir.

Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh Daerah Kabupaten/Kota sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Sesuai ketentuan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tersebut, pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Sejalan dengan hal tersebut, penetapan Peraturan Daerah ini adalah dimaksudkan agar Pemerintah Daerah Kabupaten Majene dapat memungut Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang memiliki potensi untuk mendukung Pendapatan Asli Daerah. Walaupun Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang diatur oleh pemerintah pusat, pengelolaannya sepenuhnya diserahkan kepada daerah. Pasal 1 ayat 14 dalam Peraturan Daerah Kabupaten Majene Nomor 17 Tahun 2012 bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi terkait pajak bumi dan bangunan tersebut, penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda Kabupaten Majene”. Dalam peninjauan peningkatan tersebut relatif kecil bila dibandingkan dengan potensi pajak yang tersedia. Penelitian ini bertujuan untuk menilai sejauh mana efektivitas pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) berkontribusi pada peningkatan pendapatan daerah Kabupaten Majene.

Kajian Literatur

Efektivitas menurut Mardiasmo (Herman, 2020) adalah setiap organisasi pasti memiliki suatu tujuan yang ingin dicapai selama menjalankan organisasi tersebut, tujuan ini tentunya menjadi tolak ukur eksistensi suatu organisasi apabila apa yang menjadi tujuan dapat dicapai sesuai perencanaan maka dapat dikatakan bahwa organisasi tersebut telah melakukan kegiatan yang efektif sehingga keberhasilan organisasi dapat disematkan kepadanya.

Menurut Duncan yang dikutip Nurfadilah (2020) mengatakan bahwa ukuran efektivitas, sebagai berikut:

1. Pencapaian Tujuan

Pencapaian adalah keseluruhan upaya pencapaian tujuan harus dipandang sebagai suatu proses. Oleh karena itu, agar pencapaian tujuan akhir semakin terjamin, diperlukan pentahapan, baik dalam arti pentahapan pencapaian bagianbagiannya maupun pentahapan dalam arti periodisasinya. Pencapaian tujuan terdiri dari beberapa faktor, yaitu: kurun waktu dan sasaran yang merupakan target konkrit.

2. Integrasi

Integrasi yaitu pengukuran terhadap tingkat kemampuan suatu organisasi untuk mengadakan sosialisasi, pengembangan konsensus dan komunikasi dengan berbagai macam organisasi lainnya. Integrasi menyangkut proses sosialisasi.

3. Adaptasi

Adaptasi adalah kemampuan organisasi untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Untuk itu digunakan tolak ukur proses pengadaan dan pengisian tenaga kerja.

Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 Ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Herlinawati (2020) pajak sangat berperan dalam kehidupan suatu negara, karena menjadi salah satu sumber penerimaan negara. Pajak digunakan untuk membiayai pembangunan, dan mengatur kegiatan ekonomi negara. Ada beberapa fungsi pajak yaitu:

1. Fungsi Anggaran (Fungsi *Budgeter*)

Pajak merupakan sumber pemasukan keuangan negara yang menghimpun dana ke kas negara untuk membiayai pengeluaran negara atau pembangunan nasional. Jadi, pajak digunakan membiayai pembangunan, memperluas lapangan pekerjaan, membangun infrastruktur serta gaji ASN.

2. Fungsi Mengatur (Fungsi *Regulered*)

Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial. Fungsi mengatur tersebut antara lain:

- a) Memberikan proteksi terhadap barang produksi dalam negeri, misal Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- b) Pajak digunakan untuk menghambat laju inflasi

- c) Pajak digunakan untuk mendorong ekspor, misalnya pajak barang ekspor 0%
- d) Untuk menarik dan mengatur investasi modal untuk perekonomian yang produktif.

3. Fungsi Pemerataan (Fungsi *Distribution*)

Pajak mempunyai fungsi pemerataan artinya dapat digunakan untuk menyeimbangkan dan menyesuaikan antara pembagian pendapatan dengan kesejahteraan masyarakat. Dengan kata lain, pajak berfungsi untuk pemerataan pendapatan masyarakat.

Menurut Suparmono yang dikutip Al-Mukhlisin (2021) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai hak atas manfaat bumi dan atau bangunan tersebut. Dasar pengenaan PBB adalah nilai jual objek pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan bersama dengan pemerintah daerah kabupaten/kota. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) memiliki peran yang cukup besar bagi kelangsungan dan kelancaran pembangunan, sehingga perlu ditangani dan dikelola lebih intensif.

Menurut pasal 77 ayat 1 UU No 28 Tahun 2009, Objek pajak PBB adalah Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sedangkan menurut pasal 3nya Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah:

1. Digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
2. Digunakan semata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, Kesehatan, Pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, atau tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan kosulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan.

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. Dengan demikian, subjek pajak diatas menjadi wajib pajak PBB (Undang- undang No.28 tahun 2009).

Yang menjadi subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan /bangunan. Jangkauan subjek dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan sangat luas, karena meliputi orang atau badan yang memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan. Ini berarti meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai dan penyewa atas bumi dan/bangunan.

Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan oleh Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (Nurwicaksono, 2022) mekanisme dari pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dimulai dengan tahapan pendaftaran objek pajak menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Selanjutnya tahapan yang dilakukan adalah pendataan oleh pemerintah daerah dalam menginventarisasi objek pajak serta wajib pajak. Lalu setelahnya akan dilakukan tahapan penilaian untuk menentukan nilai yang menjadi dasar pengenaan dari PBBP2 yang kemudian disebut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penetapan nilai NJOP ini dilakukan pada tahapan penetapan dan dijadwalkan setiap 3 tahun sekali. Setelah adanya penetapan maka objek pajak akan terutang dengan diterbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD). SPPT atau SKPD tersebut nantinya akan digunakan Wajib Pajak untuk membayar dan menyetorkan PBB-P2 terutang yang dimilikinya.

Menurut Mulyadi dalam Lingga (2019) prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang.

1. Penentuan Objek

Penentuan objek Pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1999 Pasal 9 dan 10, adalah sebagai berikut:

Pasal 9:

- a) Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat pemberitahuan Objek Pajak.
- b) Surat pemberitahuan obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 100 hari setelah diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak.

Development Policy and Management Review (DPMR).

Kalsum, A. U., et al. Dinamika Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan.

- c) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (1) dan ayat (2) di atur lebih lanjut oleh menteri keuangan.

Pasal 10:

- a) Berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
 - b) Direktorat Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak.
 - c) Jumlah Pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dari pokok pajak.
 - d) Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah pokok selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak ditambah denda administrasi ditambah 25% dari selisih pajak yang terutang.
2. Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Pengenaan dan cara menghitung pajak diatur dalam pasal 6 UU No. 12 tahun 1994, adalah sebagai berikut:
- a) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
 - b) Besarnya nilai jual objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, ditetapkan setiap 3 bulan oleh menteri keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.
 - c) Dasar perhitungan pajak adalah nilai jual kena pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari nilai jual objek pajak.
 - d) Besarnya prosedur nilai jual kena pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 3, ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat.

3. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Tata cara pembayaran PBB dalam pasal 11 UU No tahun 1994, adalah sebagai berikut:

- a) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 1 harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang oleh wajib pajak.
- b) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 1 harus dinilai selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak.

- c) Pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.
- d) Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 ditambah dengan utang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak
- e) Pajak yang terutang dibayar di bank, kantor pos, giro dan tempat lain yang ditunjuk oleh menteri keuangan.
- f) Tata cara pembayaran dan penagihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (4), (5) diatur oleh menteri keuangan

Menurut UU Nomor 16 Tahun 2000, Surat Pemberitahuan (SPT) adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak dan/atau harta dan kewajiban, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Menurut Warsito (Al-Mukhlisin, 2021) Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang bersumber dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah. Sumber-sumber PAD terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, laba dari badan usaha milik daerah (BUMD), dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah.

PAD juga dapat menjadi tolak ukur keberhasilan daerah menjalankan otonomi daerah karena pencapaian PAD yang tinggi dapat menjadi cerminan dari keberhasilan daerah menjalankan pemerintahannya beserta kewenangannya dalam mengelola potensi wilayahnya (Rohmah, dkk 2022). Kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah yang dapat dipergunakan oleh daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhannya guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dari pemerintah tingkat atas (subsidi).

METODE

Penelitian kualitatif mampu menyajikan informasi atau penjelasan, sehingga penelitian ini dapat dikategorikan sebagai kualitatif dengan metode deskriptif. Penelitian deskriptif kualitatif fokus pada upaya untuk secara rinci menjelaskan tentang suatu unit sosial tertentu, termasuk individu, kelompok, lembaga, dan masyarakat. Dalam konteks ini, peneliti berusaha secara mendalam untuk memberikan deskripsi tentang efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Majene.

Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Asli Daerah (Bapenda) Kabupaten Majene, yang berada di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 58, Majene. Informan atau narasumber dalam penelitian ini yaitu:

1. Kepala Bidang Pendapatan II (MS)
2. Kepala Sub Bidang PBB-P2 (BPD) (HD)
3. Staf Bapenda (ANF)
4. Staf Bapenda (MG)

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah jenis data yang dikumpulkan langsung dari lapangan atau sumbernya. Data ini diperoleh secara langsung oleh peneliti melalui interaksi dengan informan atau subjek yang relevan dengan penelitian. Data sekunder adalah informasi yang diperoleh dan disusun oleh entitas lain untuk tujuan yang tidak berhubungan langsung dengan penelitian atau analisis yang sedang berlangsung. Data sekunder berfungsi sebagai pendukung proyek penelitian dengan melengkapi data primer yang ada. Dalam melengkapi dan memperkaya data primer penelitian, peneliti juga menghimpun data melalui studi literatur, yaitu buku, laporan, jurnal penelitian, atau artikel yang terkait dengan topik penelitian.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dokumentasi, observasi, dan wawancara. Dalam penelitian ini, data diperoleh dari berbagai sumber, termasuk Undang-undang, Peraturan Daerah, struktur organisasi, dokumen target dan pencapaian penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, serta dokumen lain yang relevan dengan maksud penelitian ini. Observasi/pengamatan dapat dilakukan secara langsung dengan interaksi langsung dengan objek penelitian atau melalui pengamatan tidak langsung. Dalam proses pengamatan, berbagai alat seperti catatan, perangkat perekam elektronik, alat perekam suara, kamera, dan lainnya dapat digunakan sesuai dengan kebutuhan penelitian. Metode wawancara melibatkan interaksi langsung antara penulis dan informan untuk mendapatkan data. Penulis melakukan wawancara dengan beberapa informan yang telah ditentukan, menggunakan panduan wawancara yang disusun oleh penulis sendiri.

Kemudian teknik analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan atau verifikasi. Reduksi Dalam proses ini, peneliti merangkum dan memilih data yang dianggap pokok serta difokuskan sesuai dengan tujuan penelitian. Proses ini melibatkan penghapusan data yang tidak relevan, pengkategorian data dan pengidentifikasian pola atau tema sehingga disusun secara sistematis dan lebih mudah dikendalikan. Penyajian data melibatkan data yang telah direduksi secara visual, seperti dalam bentuk tabel, grafik, atau diagram. Penyajian visual ini membantu peneliti dalam memahami dan menginterpretasikan data dengan lebih jelas dan terstruktur. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan pengembangan kesimpulan atau temuan yang didasarkan pada analisis data yang telah direduksi dan disajikan sesuai dengan fokus penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara geografis Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Majene terletak di Jalan Jend. Gatot Subroto No. 58 Majene, dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat yang membutuhkan pelayanan langsung. Kantor Bapenda berjarak sekitar 5-15 menit dari pusat wilayah perkantoran Kabupaten Majene yang bisa dijangkau baik dengan kendaraan pribadi maupun kendaraan umum. Keberadaan kantornya di tengah-tengah perkotaan memberikan keuntungan lokasional yang strategis bagi warga dan pemohon layanan pajak.

Sejalan dengan berkembangnya otonomi daerah di Indonesia, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) menjadi salah satu entitas kunci dalam melaksanakan peran keuangan di tingkat daerah. Bapenda memiliki tanggung jawab untuk menghimpun pendapatan yang berasal dari daerah, yang nantinya akan digunakan untuk mendukung proyek pembangunan dan layanan publik di wilayah setempat.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Majene sebagai pengelola pajak memiliki permasalahan dalam proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Sebagaimana yang telah disebutkan bahwa masalah SPPT yang masih bermasalah atau belum terupdate karena banyak tanah yang belum memiliki bangunan, ketidakpahaman wajib pajak terhadap kenaikan PBB dan keterbatasan biaya operasional. Oleh karena itu, peneliti akan memaparkan terkait dengan indikator mekanisme dan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, pemberitahuan kepada wajib pajak, dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

Mekanisme dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Majene berusaha untuk selalu mengikuti aturan yang berlaku, mengacu pada peraturan daerah dan peraturan bupati. Di Bapenda sudah melakukan prosedur perpajakan dengan tepat, termasuk penerbitan SPPT dan STTS. Namun, masih ada tantangan dalam hal kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak dan optimalisasi penagihan oleh kolektor pajak. Kendala juga muncul ketika nilai pajak dianggap terlalu tinggi atau ada perbedaan data dalam SPPT karena kurangnya pelaporan mutasi. Selain itu, masih banyak wajib pajak yang belum melaporkan transaksi atau perubahan status.

Mekanisme dan prosedur pemungutan PBB melalui beberapa proses yaitu pendataan dan pendaftaran, pendataan properti dilakukan dengan survei langsung di lapangan, sementara proses pendaftaran terjadi jika wajib pajak ingin mendaftarkan propertinya setelah ditetapkan sebagai wajib pajak.

Persyaratan pendaftaran mencakup pengajuan berkas, termasuk KTP dan fotokopi sertifikat, dan dalam kasus properti baru, melampirkan informasi tentang PBB properti tetangga. Namun, dalam kasus mutasi atau perubahan kepemilikan, PBB tidak perlu dilampirkan. Tantangan utamanya adalah tingkat kesadaran yang rendah di masyarakat terkait pendaftaran properti untuk PBB, dengan pemahaman yang lebih berfokus pada

kepemilikan sertifikat dibandingkan dengan kewajiban PBB. Pendataan properti dilakukan secara rinci, baik dari segi subjek pajak maupun objek pajak, dengan persyaratan seperti luas properti harus sesuai dengan sertifikat, dan nilai bangunan harus sesuai dengan data yang ada.

Pada proses penerbitan SPPT, pajak ditetapkan terlebih dahulu, kemudian SPPT dikeluarkan dan didistribusikan melalui tingkatan administratif, dari kecamatan hingga kelurahan/desa, dan seterusnya ke kepala lingkungan atau kepala dusun. Kepala lingkungan dan kepala dusun bertanggungjawab untuk menagih pajak, dan dana hasil penagihan disetorkan langsung ke kas daerah, bukan ke Badan Pendapatan Daerah. Sebelum proses pajak dapat diproses, dilakukan survei lokasi untuk memastikan keakuratan data.

Tantangan muncul jika terjadi sengketa terkait tanah atau lokasi, yang harus diselesaikan oleh wajib pajak sebelum proses dapat dilanjutkan. Masih ada sejumlah SPPT yang bermasalah, termasuk properti tanah tanpa bangunan atau SPPT yang perlu diperbarui. Kendala ini sering disebabkan oleh wajib pajak yang membeli tanah tanpa meminta SPPT dari pemilik sebelumnya, sehingga akhirnya mengeluarkan SPPT baru atas nama yang berbeda untuk objek pajak yang sama.

Selanjutnya pada proses pembayaran pajak terdapat dua metode pembayaran, yaitu tunai dan nontunai. Pembayaran tunai dilakukan dengan datang langsung ke kepala lingkungan, yang selanjutnya menyetorkan dana tersebut ke kas daerah. Wajib pajak juga dapat membayar melalui metode nontunai seperti QRIS atau virtual account billing. Dalam pembayaran tunai, wajib pajak yang hadir membawa potongan SPPT, kemudian jumlah pajak dihitung dan slip setoran diberikan.

Pengukuran efektivitas pemungutan pajak harus melibatkan mekanisme yang optimal, transparan, dan mudah dipahami oleh wajib pajak untuk meningkatkan kepatuhan, mengurangi kesalahan, dan membangun kepercayaan. Prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) dianggap efektif karena menjamin akurasi penilaian, efisiensi operasional, pencegahan kecurangan, keteraturan, pemberdayaan wajib pajak, dan pemanfaatan teknologi. Dengan prosedur yang jelas, transparan, dan efisien, sistem pemungutan PBB dapat meningkatkan kepatuhan, mengurangi ketidakpatuhan, dan memastikan bahwa pajak terpungut sesuai dengan nilai properti yang sebenarnya.

Pemberitahuan Kepada Wajib Pajak

Berdasarkan hasil penelitian bahwa proses pemberitahuan kepada wajib pajak sudah sesuai prosedur, dengan menerbitkan SPPT dan didistribusikan ke kepala lingkungan untuk melakukan penagihan melalui kecamatan dan kelurahan. Pemberitahuan kepada wajib pajak dilakukan melalui berbagai media termasuk WhatsApp, surat, dan telepon langsung. Jika pembayaran pajak terlambat, akan dikenakan denda sebesar 2% dari piutang PBB. Jatuh tempo masa pajak setelah penerbitan SPPT adalah 6 bulan, kecuali untuk pajak lain yang memiliki ketentuan 30 hari.

Salah satu masalah yang umum adalah kurangnya kesadaran masyarakat terhadap PBB, terutama ketika pajak naik akibat perbaikan rumah. Besarnya pajak tergantung pada ukuran dan lokasi rumah, dengan kawasan perkotaan cenderung memiliki pajak yang lebih tinggi daripada daerah pedalaman atau pinggiran kota. Masih banyak SPPT yang bermasalah, termasuk yang hanya mencantumkan tanah tanpa bangunan, SPPT yang belum diperbarui, dan masih ada masyarakat yang kurang peduli terhadap PBB.

Pemberitahuan kepada wajib pajak dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan dianggap efektif karena meningkatkan kesadaran, mencegah kelalaian pembayaran, mengurangi tunggakan pajak, dan memperkuat kepatuhan wajib pajak. Dengan memberikan informasi yang memadai, pemberitahuan tersebut memberdayakan wajib pajak untuk memahami kewajiban mereka, yang pada gilirannya berkontribusi pada efektivitas keseluruhan dalam pemungutan PBB.

Peningkatan Pendapatan Asli Daerah

Peningkatan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) menghadapi sejumlah tantangan. Biaya pendataan PBB cukup besar, sehingga masalah pembiayaan menjadi hal utama yang perlu diatasi. Selain itu, kurangnya pembaruan data menjadi kendala yang menyebabkan realisasi PBB belum optimal. Meskipun pihak berwenang telah berupaya semaksimal mungkin meningkatkan realisasi PBB, hasilnya belum mencapai 100%. Dalam rangka mendorong ketaatan wajib pajak, berbagai kebijakan insentif fiskal diterapkan, termasuk pembebasan denda PBB.

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih relatif kecil, kurang dari 5%. Tantangan dalam meningkatkannya termasuk kurangnya biaya operasional. Meskipun demikian, pelayanan di kantor tetap menjadi fokus dalam mengatasi keterbatasan sumber daya. Selain itu, penilaian keberhasilan dalam mengumpulkan piutang PBB dapat bervariasi, terutama dengan mempertimbangkan situasi tahun lalu selama masa pandemi yang memengaruhi tingkat realisasi. Dengan segala tantangan yang dihadapi, pihak berwenang tetap berkomitmen untuk terus meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD.

Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) efektif karena menandakan keberhasilan dalam mengumpulkan dana pajak dari properti. Ini mencerminkan kinerja efektif mekanisme, prosedur, dan pemberitahuan kepada wajib pajak, meningkatkan kepatuhan, dan memastikan pemungutan pajak sesuai dengan nilai properti yang sebenarnya. Oleh karena itu, peningkatan PAD menjadi indikator positif terhadap efektivitas keseluruhan dalam pemungutan PBB.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa pemungutan pajak bumi dan bangunan masih kurang efektif. Hal ini dapat dilihat berdasarkan tiga

indikator diantaranya yaitu mekanisme dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan, pemberitahuan kepada wajib pajak dan peningkatan PAD yang masih belum maksimal dalam pelaksanaannya dikarenakan rendahnya kesadaran wajib pajak terhadap kewajiban pembayaran pajak, optimalisasi penagihan oleh kolektor pajak, dan ketidakakuratan data dalam SPPT akibat kurangnya pelaporan mutasi. Selain itu, ada pemahaman keliru di masyarakat terkait hubungan antara kepemilikan sertifikat dan kewajiban PBB.

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih rendah, di bawah 5%, meski upaya peningkatan telah dilakukan. Meskipun belum mencapai target penuh, kebijakan insentif fiskal, seperti pembebasan denda PBB, diterapkan untuk mendorong ketaatan wajib pajak. Walaupun dihadapkan dengan dampak dari pandemi serta tantangan biaya tinggi dalam pendataan, kurangnya pembaruan data, dan biaya operasional, pihak berwenang tetap berkomitmen untuk meningkatkan peran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Berdasarkan studi ini, penulis menyarankan Bapenda Kabupaten Majene untuk lebih meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap kewajiban pembayaran pajak dan optimalisasi penagihan oleh kolektor pajak melalui sosialisasi dan edukasi perpajakan. Selain itu, diperlukan kebijakan lebih lanjut untuk meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD dengan meningkatkan pemahaman masyarakat dan memberikan insentif fiskal yang lebih efektif.

REFERENSI

- Al-Mukhlisin, M., Wicaksono, G., & Asmandani, V. (2021). Peranan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Melalui Efektivitas Dan Kontribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Situbondo. 1.
- Herlinawati, Y. (2020). Modul Pembelajaran SMA Ekonomi. Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan Direktorat Jenderal Pendidikan Menengah.
- Herman, Heryati, Y., (2020). Jurnal Ilmiah Ekonomi Pembangunan. Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Perdesaan (PBB-P2) Terhadap Peningkatan PAD Kabupaten Mamuju, 1.
- Lingga, S. (2019). Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Sarana Penunjang Efektivitas Penerimaan Asli Daerah.
- Nurfadilah. (2022). Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Gowa, Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Nurwicaksono, M. T. (2022). *Tinjauan Atas Mekanisme, Efektivitas, dan Strategi Dalam Mengoptimalkan Penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Klaten Pada Masa Pandemi Covid-19*. Thesis, Politeknik Keuangan Negara STAN.

Pemerintah Republik Indonesia (2009) Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan

Pemerintah Republik Indonesia (2000) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2000 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan

Pemerintah Republik Indonesia (2007) Undang undang (UU) Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Pemerintah Republik Indonesia (2004) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Pemerintah Kabupaten Majene (2012) Peraturan Daerah Kabupaten Majene Nomor 17 Tahun 2012 bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Rohmah, T.N., Nahak, A. L., Budiherwanto, I., Susianti, Khoiriani, A. (2022), Analisis Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Klaten, Politeknik API Yogyakarta.