

# **OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KELURAHAN BANJAR KECAMATAN BANJAR KOTA BANJAR**

**Yogi Rifki Maulana**

*Universitas Galuh, Ciamis, Indonesia*  
E-mail: rifkioo88@gmail.com

## **ABSTRAK**

*Penelitian dilakukan karena adanya permasalahan dimana, Belum adanya perluasan basis penerimaan Pajak kembali. Hal ini terbukti dari Pemerintah Kelurahan Banjar belum kembali melakukan identifikasi yang berpotensi untuk menambah penghasilan Pajak Bumi dan Bangunan. Belum adanya perubahan data objek Pajak. Hal ini terbukti dengan tidak adanya pembaharuan data objek Pajak, Sehingga Pajak penerimaan tidak berubah. Belum adanya sanksi tegas terhadap pelaku wajib Pajak dan sanksi tegas terhadap pihak fiksus yang tidak mencapai target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini terbukti dari tidak adanya sanksi tegas dari pemerintah kepada wajib Pajak yang menunggak bertahun-tahun sanksi hanya berupa denda keterlambatan sesuai aturan yang berlaku dan tidak adanya sanksi tegas bagi pemungut Pajak yang tidak mencapai target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun tujuan dari penelitian ini dilakukan adalah untuk mengetahui optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dengan hasil sebagai berikut. pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar belum berjalan secara optimal. Berdasarkan dari lima dimensi mengenai pelaksanaan optimalisasi pemungutan Pajak menurut Sony Hendra Permana (2017:50) terdiri dari Memperluas basis penerimaan, Memperkuat proses pemungutan, Meningkatkan pengawasan, Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan, serta Meningkatkan kapasitas penerimaan terdapat 2 dimensi yang belum terlaksana dengan baik yaitu dimensi memperluas basis penerimaan dan dimensi meningkatkan pengawasan. Selanjutnya hambatan hambatan yang ditemui adalah masih ada warga yang belum melaporkan tentang perubahan data wajib Pajak maupun adanya wajib Pajak baru, Kelurahan Banjar tidak melakukan pembaharuan data objek Pajak secara menyeluruh sehingga tarif objek Pajak tidak berubah atau naik selama 5 tahun terakhir, tidak adanya sanksi tegas yang dilakukan oleh pihak Kelurahan Banjar terhadap pihak fiksus yang tidak mencapai target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan. Adapun upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut adalah pihak Kelurahan Banjar melakukan pendataan ketika melakukan pemungutan dengan meminta data terbaru untuk wajib Pajak yang melakukan perubahan data wajib Pajak maupun jika ada wajib Pajak yang baru, pihak Kelurahan Banjar melakukan pembaharuan basis data objek Pajak dilakukan jika ada laporan dari masyarakat terkait perubahan objek Pajak tersebut, pihak*

*Kelurahan Banjar tidak memberi sanksi terhadap para kolektor yang tidak mencapai target namun kami terus mengawasi dan mengingatkan kepada kolektor Pajak jika mereka belum mencapai target pendapatan.*

**Kata Kunci:** *Optimalisasi, Pemungutan, Pajak Bumi dan Bangunan.*

## **PENDAHULUAN**

Otonomi daerah merupakan hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam pelaksanaannya otonomi daerah dijiwai oleh Undang-Undang No 22 Tahun 1999, yaitu tentang Pemerintah Daerah. Tujuan daripada otonomi daerah adalah meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan daerah, terutama dalam pelaksanaan pembangunan dan pelayanan terhadap masyarakat serta meningkatkan pembinaan kestabilan politik dan kesatuan bangsa. Undang-Undang tersebut direvisi dan disempurnakan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2004, tentang pemerintah daerah dan direvisi kedua menjadi Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008.

Berlakunya produk hukum berkaitan dengan otonomi daerah juga menimbulkan konsekuensi tersendiri bagi pemerintah daerah, yaitu pemerintah daerah harus dapat mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Praktiknya proses pelaksanaan otonomi daerah tidaklah mudah. Hal tersebut disebabkan oleh banyaknya tantangan yang harus dihadapi oleh pemerintah daerah, salah satu tantangannya adalah pada sektor keuangan. Dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, faktor keuangan merupakan suatu hal yang sangat penting karena hampir seluruh kegiatan pemerintah membutuhkan biaya.

Pemerintah daerah dituntut untuk melaksanakan penggalan serta pengelolaan sumberdaya keuangan dengan baik dan bijaksana Kaho (2017:12). Tantangan dalam sektor keuangan adalah tentang bagaimana pemerintah daerah menghasilkan finansial untuk menjalankan organisasi termasuk

juga pengelolaan keuangan daerah serta tentang bagaimana pemerintah daerah melihat fungsinya mengembangkan kemampuan ekonomi daerah

Proses otonomi daerah telah berjalan cukup lama di Indonesia, namun masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaannya, diantaranya adalah sumber pendapatan daerah dalam konteks otonomi daerah untuk saat ini masih didominasi oleh bantuan dan sumbangan dari pemerintah pusat dalam bentuk dana perimbangan, sedangkan proporsi pendapatan asli daerah (PAD) masih relatif kecil. Salah satu sumber pendapatan daerah adalah Pajak

Berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2007 yang menyatakan bahwa

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada Negara yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan di gunakan untuk keperluan Negara sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Rakyat yang membayar Pajak tidak akan

merasakan manfaat dari Pajak secara langsung, karena Pajak digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi.

Adapun menurut Waluyo dan Wirawan (2000) bahwa:

Pajak merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat. Sistem perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa ke masa sesuai perkembangan masyarakat dan Negara, baik dalam bidang kenegaraan maupun dalam bidang sosial dan ekonomi. Salah satu aspek penunjang dalam keberhasilan pencapaian tujuan pembangunan nasional selain dari aspek sumber daya manusia, sumber daya alam, dan sumber daya lainnya adalah ketersediaan dana pembangunan baik yang diperoleh dari sumber Pajak maupun non Pajak.

Pajak merupakan salah satu sumber dana pemerintah untuk kelangsungan dan peningkatan

pembangunan nasional, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Pemungutan Pajak dapat dipaksakan karena dilaksanakan berdasarkan undang-undang perpajakan, Undang-Undang No. 7 1983 tentang penghasilan dan Undang-Undang No. 8 tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan jasa dan Pajak penjualan atas barang mewah, Undang-Undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Undang-Undang No. 13 tahun 1985 tentang Bea Materai.

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah kini mempunyai tambahan sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang berasal dari Pajak Daerah, sehingga saat ini Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari sebelas jenis Pajak, yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, dan Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan

dan PerKotaan, dan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dengan itu terhitung dari 1 Januari 2014, pemerintah pusat menyerahkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor perdesaan dan perKotaan kepada pemerintah kabupaten/ Kota. Untuk terwujudnya undang-undang Nomer 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan di berlakukannya undang-undang Nomer 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan sektor pedesaan dan perKotaan di alihkan menjadi Pajak daerah. Penanganan dan pengelolaan Pajak dapat diwujudkan salah satunya dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan diharapkan pelaksanaan pemungutan Pajak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Banjar No.3 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Sedangkan menurut Mardiasmo (2009:31) Pajak Bumi dan Bangunan adalah sbagai berikut: “Bumi adalah permukaan Bumi dan tubuh Bumi yang ada di bawahnya permukaan

Bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang di usahakan.

Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Banjar merupakan salah satu wilayah yang memiliki potensi Pajak Bumi dan Bangunan yang cukup menjanjikan. Kelurahan Banjar tergolong wilayah yang luas dan terdapat banyak perumahan dan juga pertokoan, dikarenakan lokasi Kelurahan Banjar terdapat di pusat Kota Banjar sehingga banyak banyak tempat-tempat yang menjadi objek Pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan.

Dari data awal Kelurahan Banjar memiliki potensi yang besar terhadap pendapatan daerah sektor Pajak Bumi dan Bangunan. Namun terdapat kendala saat pemungutannya baik yang

disebabkan oleh wajib Pajak maupun oleh aparat Pajak yang bertugas memungut Pajak dari wajib Pajak. Oleh sebab itu pemerintah harus mengoptimalkan proses pemungutan Pajak, karena sistem pemungutan Pajak yang dilaksanakan selama ini cenderung tidak optimal. Masalah ini tercermin pada sistem dan prosedur pemungutan yang masih konvensional dan masih banyaknya sistem berjalan secara parsial, sehingga besar kemungkinan informasi yang disampaikan tidak konsisten, versi data yang berbeda dan data tidak uptodate. Permasalahan pada sistem pemungutan Pajak cukup banyak, misalnya baik dalam hal data wajib Pajak/retribusi, penetapan jumlah Pajak, jumlah tagihan Pajak dan target pemenuhan Pajak yang tidak optimal.

Berikut merupakan rekapitulasi realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan perKotaan di Kelurahan Banjar.

**Tabel 1.1 Rekapitulasi Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan  
Pedesaan dan PerKotaan (PBB P2) tahun 2018-2021 di Kelurahan  
Banjar**

Tahun	Realisasi	Target	Sisa Target	Persentase
2018	263.249.485	343.622.875	80.373.390	76,61%
2019	245.157.153	344.854.625	99.697.472	71,09%
2020	303.365.052	517.687.802	214.322.750	58,60%
2021	374.600.290	517.475.190	142.874.900	72,39%

Sumber: Data Kelurahan Banjar, 2022

Berdasarkan tabel 1.1 tersebut bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perKotaan oleh Kelurahan Banjar belum tercapai sesuai target yang di tetapkan dari tahun 2018 sampai 2021 sehingga penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan belum optimal. Adapun yang menjadi indikator permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Belum adanya perluasan basis penerimaan Pajak kembali. Hal ini terbukti dari Pemerintah Kelurahan Banjar belum kembali melakukan identifikasi yang berpotensi untuk menambah penghasilan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Belum adanya perubahan data objek Pajak. Hal ini terbukti dengan tidak adanya pembaharuan data objek Pajak,

Sehingga Pajak penerimaan tidak berubah.

3. Belum adanya sanksi tegas terhadap pelaku wajib Pajak dan sanksi tegas terhadap pihak fiksus yang tidak mencapai target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini terbukti dari tidak adanya sanksi tegas dari pemerintah kepada wajib Pajak yang menunggak bertahun tahun sanksi hanya berupa denda keterlambatan sesuai aturan yang berlaku dan tidak adanya sanksi tegas bagi pemungut Pajak yang tidak mencapai target pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini penulis merumuskan masalah sebagai berikut.

Bagaimana optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan

Bangunan di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar?

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Pengertian Optimalisasi**

Pengertian optimalisasi menurut Poerdwadarminta Ali (2014:57) adalah hasil yang dicapai sesuai dengan keinginan, jadi optimalisasi merupakan pencapaian hasil sesuai harapan secara efektif dan efisien”. Optimalisasi banyak juga diartikan sebagai ukuran dimana semua kebutuhan dapat dipenuhi dari kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan.

Menurut Winardi (Ali, 2014) optimalisasi adalah ukuran yang menyebabkan tercapainya tujuan jika dipandang dari sudut usaha. Optimalisasi adalah usaha memaksimalkan kegiatan sehingga mewujudkan keuntungan yang diinginkan atau dikehendaki.

Dari uraian tersebut diketahui bahwa optimalisasi hanya dapat diwujudkan apabila dalam pewujudannya secara efektif dan efisien. Dalam penyelenggaraan organisasi, senantiasa tujuan diarahkan untuk

mencapai hasil secara efektif dan efisien agar optimal.

### **Permasalahan Optimisasi**

Menurut Siringoringo (2015:99) bahwa Ada tiga elemen permasalahan optimalisasi yang harus diidentifikasi, yaitu tujuan, alternatif keputusan, dan sumberdaya yang dibatasi.

#### **1. Tujuan**

Tujuan bisa berbentuk maksimisasi atau minimisasi. Bentuk maksimisasi digunakan jika tujuan pengoptimalan berhubungan dengan keuntungan, penerimaan, dan sejenisnya. Bentuk minimisasi akan dipilih jika tujuan pengoptimalan berhubungan dengan biaya, waktu, jarak, dan sejenisnya. Penentuan tujuan harus memperhatikan apa yang diminimumkan atau maksimumkan

#### **2. Alternatif Keputusan**

Pengambilan keputusan dihadapkan pada beberapa pilihan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan. Alternatif keputusan yang tersedia tentunya alternatif yang menggunakan sumberdaya terbatas yang dimiliki pengambil keputusan.

Alternatif keputusan merupakan aktivitas atau kegiatan yang dilakukan untuk mencapai tujuan.

### 3. Sumberdaya yang Dibatasi

Sumberdaya merupakan pengorbanan yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan. Ketersediaan sumberdaya ini terbatas. Keterlibatan ini yang mengakibatkan dibutuhkanya proses optimalisasi

### **Manfaat Optimalisasi**

Manfaat Optimalisasi: menurut Siringoringo (2015:99) mengemukakan bahwa:

1. Mengidentifikasi tujuan
2. Mengatasi kendala
3. Pemecahan masalah yang lebih tepat dan dapat diandalkan
4. Pengambilan keputusan yang lebih cepat.

Dalam proses produksi untuk mencapai optimalisasi banyak hal yang harus diperhatikan terutama dalam menyusun rencana produksi ini akan menjadi landasan dalam melakukan produksi. Optimalisasi proses produksi merupakan cara untuk memaksimalkan hasil produksi (output).

Dengan demikian, maka kesimpulan dari optimalisasi adalah sebagai upaya, proses, cara, dan perbuatan untuk menggunakan sumber –sumber yang dimiliki dalam rangka mencapai kondisi yang terbaik, paling menguntungkan dan paling diinginkan dalam batas –batas tertentu dan kriteria tertentu.

### **Pemungutan Pajak**

Untuk mencapai tujuan pemungutan Pajak perlu memegang teguh asas-asas pemungutan dalam memilih alternatif pemungutnya. Sehingga terdapat keserasian pemungutan Pajak dengan tujuan dan asas yang masih diperlukan lagi yaitu pemahaman atas perlakuan Pajak tertentu. Menurut Siti Resmi (2014:10) ada tiga asas yang digunakan untuk memungut Pajak,yaitu sebagai berikut:“

#### 1. Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal)

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak menggunakan Pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal diwilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun luar negeri. Setiap Wajib Pajak yang



berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Indonesia (wajib Pajak dalam negeri) dikenakan Pajak atas seluruh penghasilan yang diperolehnya baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia.

## 2. Asas Sumber

Asas ini menyatakan bahwa Negara berhak mengenakan Pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak. Setiap orang yang memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan Pajak atas penghasilannya yang diperoleh tadi.

## 3. Asas Kebangsaan

Asas ini menyatakan bahwa pengenaan Pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara. Misalnya Pajak bangsa asing di Indonesia dikenakan atas setiap orang asing yang bukan berkebangsaan Indonesia tetapi bertempat tinggal di Indonesia.”

Di Indonesia, secara tegas dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa segala Pajak untuk keuangan negara ditetapkan berdasarkan undang-undang. Untuk dapat menyusun suatu

undang-undang perPajakan, diperlukan asas-asas atau dasar-dasar yang akan dijadikan landasan oleh negara. Seperti yang telah diuraikan di atas merupakan asas utama yang paling sering digunakan oleh negara sebagai asas dalam menentukan wewenangnya untuk mengenakan Pajak.

## **Sistem Pemungutan Pajak**

Menurut Siti Resmi (2014:11) sistem pemungutan Pajak dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

### *1. Official Assesment System*

Sistem pemungutan Pajak yang memberikewewenangan aparat ur perPajakan untuk menentukan sendiri jumlah Pajak yang terhutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perPajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut Pajak sepenuhnya berada di tangan aparat ur perPajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan Pajak bergantung pada aparat ur perPajakan (peranan dominan ada pada aparat ur perPajakan).

## 2. *Self Assesment System*

Sistem pemungutan Pajak yang memberikan wewenang Wajib Pajak dalam menentukan sendiri jumlah Pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perPajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif sertakegiatan menghitung dan memungut Pajak sepenuhnya berada di tangan Wajib Pajak. Wajib Pajak dianggap mampu menghitung Pajak, mampu memahami undang-undang perPajakan yang sedang berlaku, dan mempunyai kejujuran yang tinggi, serta menyadari akan arti pentingnya membayar Pajak.

Oleh karena itu, Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk :

- a) Menghitung sendiri Pajak terutang;
- b) Memperhitungkan sendiri Pajak terutang;
- c) Membayar sendiri Pajak terutang;
- d) Melaporkan sendiri Pajak terutang;
- e) Mempertanggungjawabkan Pajak yang terutang.

Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan Pajak banyak tergantung pada Wajib Pajak sendiri (peranan dominan ada pada Wajib Pajak).

## 3. *With Holding System*

Sistem pemungutan Pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya Pajak yang terutang oleh Wajib Pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perPajakan yang berlaku. Penunjukkan pihak ketiga ini dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan perPajakan, keputusan presiden, dan peraturan lainnya untuk memotong serta memungut Pajak, menyetor, dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perPajakan yang tersedia. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan Pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk.

### **Syarat Pemungutan Pajak**

Menurut Mardiasmo (2018:4) mengemukakan bahwa: “Agar pemungutan Pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemngutan

Pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Pemungutan Pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan, yaitu mencapai keadilan, undang-undang maupun pelaksanaan pemungutan Pajak harus adil. Adil dalam perundang-undangan di antara mengenakan Pajak umum secara merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya, yaitu dengan memberikan hak bagi wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran, dan mengajukan banding kepada pengadilan Pajak.

2. Pemungutan Pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

Di Indonesia, Pajak diatur dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan Pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan Pajak harus lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan Pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perPajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perPajakan yang baru.

Contoh:

a) Bea Materai disederhanakan dari 167 macam tarif menjadi 2 macam tarif.

b) Tarif PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tarif, yaitu 10%".

Pajak perseroan untuk badan dan Pajak pendapatan untuk perseorangan disederhanakan menjadi Pajak penghasilan (PPh)

yang berlaku bagi badan maupun perseorangan orang pribadi.

### **Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak memiliki pengertian atau definisi yang diberikan oleh para ahli, yang satu sama lain pada dasarnya memiliki tujuan yang sama yaitu merumuskan pengertian Pajak, sehingga mudah untuk dipahami. Pengertian Pajak secara umum adalah iuran wajib dari warga negara kepada negara berdasarkan undang-undang yang berlaku yang pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa mendapatkan imbalan secara langsung yang hasilnya digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan nasional.

Pengertian Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum (Mardiasmo, 2011 : 1). Menurut Abdul Rahman, Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang

oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut Undang-undang No.28 Tahun 2007, 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. Berdasarkan pengertian Pajak tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pajak memiliki unsur sebagai berikut:

1. Iuran dari rakyat kepada kas negara,
2. Dapat dipaksakan dalam pemungutannya,
3. Tanpa mendapatkan balas jasa (kontraprestasi),
4. Digunakan untuk pengeluaran umum dan memakmurkan rakyat.

## **Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan**

Landasan Hukum PBB, adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Ada empat asas utama yang harus diperhatikan dalam Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu:

1. Sederhana, dengan pengertian mudah dimengerti dan dapat dilaksanakan.
2. Adil, dalam arti keadilan vertikal maupun horizontal dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang disesuaikan dengan kemampuan wajib Pajak.
3. Mempunyai kepastian hukum, dengan pengertian bahwa pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan diatur dengan Undang-Undang dan peraturan atau ketentuan pemerintah sehingga mempunyai kekuatan dan hukum.
4. Gotong-royong, dimana semua masyarakat baik berkemampuan rendah maupun tinggi ikut berpartisipasi dan bertanggung-jawab mendukung pelaksanaan

Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan sertaketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan adalah 0,5% dari Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Tarif (setengah persen) 0.5% merupakan tarif Pajak tunggal yang berlaku sama untuk semua jenis obyek Pajak (persawahan, perkantoran, perkebunan, industri, dan sebagainya) diseluruh Indonesia. Dimana Persentase Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) besarnya presentasinya sebagaimana pada pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 Tentang penetapan besarnya NJKP untuk penghitungan PBB adalah sebagai berikut :

- a. Obyek Pajak perkebunan adalah 40%
- b. Obyek Pajak kehutanan adalah 40%
- c. Obyek Pajak pertambangan adalah 40%
- d. Obyek Pajak lainnya (pedesaan dan perKotaan) dengan

ketentuan apabila NJOP nya > Rp 1.000.000.000,- adalah 40% dan apabila NJOP nya < Rp 1.000.000.000,- adalah 20%.

### **Subyek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- a. Mempunyai suatu hak atas Bumi, dan atau;
- b. Memperoleh manfaat atas Bumi, dan atau;
- c. Memiliki Bangunan, dan atau;
- d. Menguasai Bangunan, dan atau;
- e. Memperoleh manfaat atas Bangunan.

Menurut ketentuan undang-undang, Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar Pajak. Dengan demikian maka yang wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan bukan saja pemilik tanah dan atau Bangunan tetapi juga penyewa atau siapa saja

yang memanfaatkan tanah dan atau Bangunan misalnya penghuni rumah dinas suatu instansi (Marihhot P. Siahaan, 2004: 154). Sedangkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam pasal 2 dan pasal 3 UU Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

### **Pasal 2**

- a. Yang menjadi obyek Pajak adalah Bumi dan atau Bangunan.
- b. Klasifikasi obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan.

### **Pasal 3**

1. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan atau Bangunan adalah objek Pajak yang :
  - a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
  - b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
  - c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan

- wisata, taman nasional, taman penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
  - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
2. Obyek Pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan Pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
  3. Besarnya nilai jual obyek Pajak tidak kena Pajak ditetapkan setinggitingginya sebesar Rp 12.000.000,00 untuk setiap wajib Pajak.
  4. Penyesuaian besarnya nilai jual obyek Pajak tidak kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh menteri keuangan.

Dasar hukum PBB adalah pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi

dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sedangkan dasar pemungutannya adalah pasal 23 ayat (2) yang berbunyi “Segala Pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang-undang”. Dalam pelaksanaan Pemungutannya adalah Undang-undang No.12 tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan undang-undang No.12 Tahun 1994.

## **METODE**

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif, dimana menurut Menurut Sugiyono (2018:147) pengertian metode deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum atau

generalisasi. Melalui metode tersebut penulis berusaha menyelidiki keadaan sebenarnya mengenai optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar. Secara harfiah metode deskriptif ini untuk membuat gambaran mengenai situasi atau kejadian, sehingga metode ini berkehendak mengadakan akumulasi data dasar belaka.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang strategis digunakan oleh peneliti yang bertujuan untuk mendapatkan data dalam penelitian. Pada penelitian ini peneliti memilih jenis penelitian kualitatif. Menurut sugiyono (2018:224) bahwa pengumpulan data diperoleh dari observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi. Teknik pengumpulan data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan wawancara dan dokumentasi.

#### **1. Wawancara**

Menurut sugiyono, (2018:140) wawancara adalah percakapan dengan maksud

tertentu yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (interview) yang mengajukan pertanyaan dan yang di wawancarai (interviewee) untuk memberikan jawaban atas pertanyaan yang di berikan.

Objek penelitian ini menggunakan teknik wawancara tidak terstruktur yaitu dimana pewawancara memberikan pertanyaan yang tidak sesuai dengan daftar wawancara yang sudah tertulis atau lebih fleksibel, selain itu memberikan pertanyaan kepada informan seperti integrasi pertukaran informasi dengan subjek yang di teliti dengan situasi dan informasi yang dibutuhkan oleh peneliti secara mendalam. Dalam subjek penelitian ini wawancara dilakukan dengan kepala Kelurahan Banjar, kolektor Pajak Bumi dan Bangunan Kelurahan Banjar, dan wajib Pajak

#### **2. Dokumentasi**

Menurut sugiyono (2018:240) Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang berlalu berbentuk gambar, foto, sketsa dan lain-lain, dokumentasi merupakan perlengkapan dari pengguna metode observasi dan wawancara.



Objek penelitian ini dokumentasi sebagai pendukung mengenai hasil penelitian dari observasi dan wawancara pada pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Banjar.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Kelurahan Banjar merupakan sebuah Kelurahan yang berada di wilayah Pemerintahan Kecamatan Banjar Kota Banjar, sengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Kelurahan Balokang, Citanduy (Kelurahan Purwaharja dan Kelurahan Karangpanimbal).
2. Sebelah Selatan: Kelurahan Neglasari, Kelurahan Binangun dan Kelurahan Mekarsari
3. Sebelah Barat : Kelurahan Balokang Kecamatan Banjar
4. Sebelah Kelurahan Mekarsari dan Kelurahan Hegarsari.

Kelurahan Banjar memiliki 4 (empat) satuan wilayah terkecil yang disebut Lingkungan yang terdiri dari 19 RW dan 94 RT. Orbitasi (Jarak Kelurahan Banjar dengan Pusat Pemerintahan) sebagai berikut :

1. Jarak dari pusat pemerintahan Kecamatan : 2,7 km
2. Jarak dari Kota : 4,1 km  
Jarak dari ibuKota provinsi : 146 km

### **Visi dan Misi Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar**

#### **Visi Kelurahan Banjar**

Dengan iman dan taqwa kita wujudkan masyarakat Kelurahan Banjar yang sejahtera melalui peningkatan UMKM dan didukung oleh sumber daya manusia.

#### **Misi Kelurahan Banjar**

1. Meningkatkan pelayanan umum dengan mengoptimalkan sumber daya aparatur
2. Menegakan supermasi hukum
3. Meningkatkan perekonomian kerakyatan melalui UMKM
4. Meningkatkan peran serta aktif masyarakat untuk mewujudkan program pemBangunan yang berkesinambungan

### **Deskripsi hasil penelitian**

Penelitian ini berawal dari permasalahan terkait dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan karena masih belum optimal. Penelitian mengambil dan memilih beberapa teori yang

sesuai dengan apa yang diteliti oleh peneliti. Teori-teori dan definisi tersebut dijadikan bahan pandangan dalam penelitian ini. Bila ditinjau berdasarkan teoritis, permasalahan ini merupakan kajian dari ilmu pemerintahan.

Secara umum, upaya yang perlu dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi pemungutan Pajak daerah dan retribusi daerah, sebagaimana dikemukakan Sony Hendra Pernama (2017:50) antara lain dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

1. Memperluas basis penerimaan  
Tindakan yang dilakukan untuk memperluas basis penerimaan yang dapat dipungut oleh daerah, yang dalam perhitungan ekonomi dianggap potensial, antara lain yaitu mengidentifikasi pembayar Pajak baru/potensial dan jumlah pembayar Pajak, memperbaiki basis data objek, memperbaiki penilaian, menghitung kapasitas penerimaan dari setiap jenis pungutan.
2. Memperkuat proses pemungutan

Upaya yang dilakukan dalam memperkuat proses pemungutan, yaitu antara lain mempercepat penyusunan Perda, mengubah tarif, khususnya tarif retribusi dan peningkatan SDM.

3. Meningkatkan pengawasan  
Hal ini dapat ditingkatkan yaitu antara lain dengan melakukan pemeriksaan secara dadakan dan berkala, memperbaiki proses pengawasan, menerapkan sanksi terhadap penunggak Pajak dan sanksi terhadap pihak fiskus, serta meningkatkan pembayaran Pajak dan pelayanan yang diberikan oleh daerah.
4. Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan  
Tindakan yang dilakukan oleh daerah yaitu antara lain memperbaiki prosedur administrasi Pajak melalui penyederhanaan administrasi Pajak, meningkatkan efisiensi pemungutan dari setiap jenis pemungutan
5. Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik

Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait di daerah.

Mengacu pada teori di atas, kemudian disusun indikator-indikator yang kemudian dijabarkan kembali dalam bentuk pedoman penelitian. Untuk mengetahui focus permasalahan optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar, peneliti meliputi kegiatan observasi dan wawancara langsung kepada subjek penelitian yang berdasarkan kepada dimensi dan indikator-indikator sebagai berikut:

**1. Memperluas basis penerimaan**  
**a. Kelurahan Banjar mengidentifikasi pembayar Pajak baru/potensial dari Pajak Bumi dan Bangunan.**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa dalam rangka proses identifikasi wajib Pajak baru pihak Kelurahan menerima laporan atau juga melakukan pendataan dengan mendatangi masyarakat wajib Pajak yang belum melaporkan perubahannya ke Kelurahan.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa dalam rangka proses identifikasi wajib Pajak baru atau potensial dari Pajak Bumi dan Bangunan cukup terlaksana secara cukup optimal. Seperti dalam laporan jumlah data wajib Pajak pertahun ada perubahan seperti pada tahun 2019 ada 108 SPPT baru, tahun 2020 menurun 33 SPPT, dan pada Tahun 2021 menambah 70 SPPT baru, dengan demikian maka peneliti menjelaskan bahwa pelaksanaan indikator ini cukup optimal dikarenakan walaupun setiap tahun ada perubahan data wajib Pajak namun penambahan wajib Pajak bajak baru dari tahun ke tahun mengalami penurunan dikarenakan pemerintah Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar cenderung hanya menunggu laporan dari warga untuk melapor baik itu tentang perubahan data ataupun data wajib Pajak baru.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Hambatan yang ditemui

diantaranya biasanya yang wajib Pajak sudah meninggal tidak mau di perbaharui oleh ahli warisnya, warga yang mengalami perubahan data ataupun wajib Pajak baru suka telat bahkan tidak melapor kepada pihak Kelurahan.

Selain itu peneliti juga menanyakan tentang upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut, dengan hasil sebagai berikut: kami meminta biodata ahli warisnya untuk jelas kepada siapa untuk menagih Pajaknya nanti, dan terus mengingatkan jika ada perubahan data wajib Pajak segeralah melapor.

#### **b. Kelurahan Banjar mengidentifikasi jumlah pembayar Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa dalam rangka mengidentifikasi jumlah pembayar Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan menggunakan data lama dan melengkapi data baru jika terjadi perubahan.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di

lapangan, dapat diketahhui bahwa bahwa Kelurahan memiliki data tentang wajib Pajak di lengkapi dengan denahnya yang setiap tahun terus ada perubahan seperti pada tahun 2018 jumlah wajib Pajak sebanyak sebanyak 6.158, tahun 2019 sebanyak 6.250, tahun 2020 sebanyak 6.217 dan pada tahun 2021 sebanyak 6.287 sehingga jika diperoleh laporan dari masyarakat pemerintah Kelurahan Banjar dapat langsung mengetahui tempat mana yang berubah dan wajib Pajak yang membayar Pajaknya.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara informan mengenai hambatan tersebut. Hambatan yang ditemui hampir tidak ada karena menggunakan data lama jika ada wajib Pajak yang baru tinggal di perbaharui.

#### **c. Kelurahan Banjar memperbaiki basis data objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa untuk memperbaiki basis data objek Pajak Bumi dan Bangunan, pihak

Kelurahan memerlukan laporan pembaharuan tersebut dari masyarakat langsung, jika tidak ada laporan maka di anggap sama dengan tahun sebelumnya.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahhui bahwa dalam rangka proses memperbaiki basis data dari objek Pajak Bumi dan Bangunan belum terlaksana secara optimal. Seperti dalam laporan jumlah pokok Pajak Bumi dan Bangunan pertahun dapat menentukan harga objek Pajak secara keseluruhan dan perubahannya cenderung sedikit seperti dari tahun 2018 ke 2019 kenaikan jumlah pokok Pajak Bumi dan bangun mengalami kenaikan sebesar 1.231.750 dan dari tahun 2020 ke tahun 2021 kenaikan hanya sebesar 212.612. Dengan demikian maka harga objek Pajak dari tahun ketahun cenderung tidak mengalami perubahan, perubahan harga hanya dipengaruhi oleh jumlah wajib Pajak yang baru hal ini dikarenakan pemerintah Banjar tidak mengecek kembali pada objek Pajak yang mengalami perubahan dan hanya melakukan

pengecekan jika ada laporan dari masyarakat.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Adapun hasilnya adalah Hambatannya biasanya telatnya data masuk dan masyarakat tidak melapor jika ada perubahan data.

Selain itu peneliti juga menanyakan tentang upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut, dengan hasil sebagai berikut: kami turun ke lapangan ketika menagih Pajak Bumi dan Bangunan sambil mencek kembali adakah objek Pajak baru.

#### **d. Kelurahan Banjar memperbaiki penilaian dari setiap jenis pungutan dari Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa perbaikan penilaian dari setiap jenis pungutan dari Pajak Bumi dan Bangunan, merupakan kewenangan Pemerintah daerah dan Dinas terkait hasilnya dijadikan referensi buat tingkat Kelurahan.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa dalam rangka penilaian dari setiap jenis pungutan dari Pajak Bumi dan Bangunan, menjadi kewenangan Pemerintah daerah bukan Kelurahan sehingga dalam hal ini Pemerintah Kelurahan hanya memperoleh hasil evaluasi yang diberikan oleh Pemerintah daerah.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Adapun hasilnya adalah kami menunggu hasil penilaian dari Dinas terkait.

Selain itu peneliti juga menanyakan tentang upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut, dengan hasil sebagai berikut: Kami membantu dalam memberikan data data yang diperlukan untuk penilaian tersebut.

**e. Kelurahan Banjar menghitung kapasitas penerimaan dari setiap jenis pungutan dari Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa menentukan jumlah kapasitas yang diterima dari Pajak tersebut menjadi kegiatan rutin yang dilakukan untuk menentukan target dan dapat di realisasi.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa sejauh ini Kelurahan melakukan aktivitas menghitung kapasitas penerimaan dengan mendata semua objek Pajak Bumi dan Bangunan untuk menentukan jumlah kapasitas yang diterima dari Pajak tersebut, seperti dalam laporan data jumlah kapasitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2018 sebesar 343.622.875, tahun 2019 sebesar 344.854.625, tahun 2020 sebesar 517.687.802 dan pada tahun 2021 sebesar 517.475.190. Dengan demikian maka pelaksanaan indikator ini telah dilaksanakan sesuai ketentuan.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Adapun hasilnya adalah

hambatan biasanya data dari objek Pajak yang belum di perbaharui.

Selain itu peneliti juga menanyakan tentang upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut, dengan hasil sebagai berikut: untuk mengatasi hambatan tersebut kami menekankan untuk segera memperbaharui data objek Pajak jika ada perubahan.

## **2. Memperkuat proses pemungutan**

### **a. Kelurahan Banjar menetapkan tarif Pajak**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa penetapan tarif Pajak di lakukan oleh pemeintah daerah, Kelurahan tidak memiliki kewenangan untuk menentukan tarif Pajak.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa selama ini pentapan tarif Pajak di lakukan oleh Pemerintah daerah bukan oleh Pemerintah Kelurahan, pemerintah Kelurahan Banjar hanya berperan memberikan data berupa data wajib Pajak dan objek Pajak guna

mempercepat proses penentuan tarif Pajak.

### **b. Kelurahan Banjar mempercepat penyusunan Perda**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa penyusunan Perda dilakukan oleh pihak Pemerintah Kota Banjar, dan Kelurahan hanya melaksanakan keputusan tersebut.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa selama ini pelaksanaan penyusunan Perda bukan kewenangan Kelurahan, melainkan Pemerintah Kota Banjar.

## **3. Meningkatkan pengawasan**

### **a. Kelurahan Banjar melakukan pemeriksaan secara dadakan dan berkala**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa pemeriksaan secara dadakan dan berkala dilakukan oleh pihak Pemerintahan Kecamatan.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa aktivitas pemeriksaan secara

dadakan dan berkala dilakukan oleh pihak Kecamatan kepada Kelurahan yang dilakukan secara berkala dengan jangka waktu selama 2 bulan sekali, adapun pihak Kecamatan melakukan evaluasi dengan membahas pencapaian yang sudah di laksanakan oleh pemerintah Kelurahan Banjar dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, menghimbau para kolektor Pajak untuk meningkatkan kinerjanya dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, membahas penyelesaian masalah terhadap para wajib Pajak yang menunggak.

#### **b. Kelurahan Banjar memperbaiki proses pengawasan**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa memperbaiki proses pengawasan dilakukan oleh lurah dilakukan ketika sedang rapat dan biasanya dilakukan minimal 1 kali dalam seminggu membahas pencapaian target para kolektor.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa

proses pengawasan dilakukan oleh Pa Lurah terhadap para kolektor Pajak Bumi dan Bangunan, dan proses pengawasan itu biasanya dilakukan ketika melakukan rapat sambil membahas tentang pencapaian para kolektor Pajak Bumi dan Bangunan, apasaja hambatan yang di temui oleh kolektor Pajak Bumi dan Bangunan dan solusinya untuk membantu para kolektor untuk mempercepat mencapai target pendapatan.

#### **c. Kelurahan Banjar menerapkan sanksi terhadap penunggak Pajak**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa pemberian sanksi berupa denda terhadap wajib Pajak yang menunggak sebesar 2% perbulan dari jumlah Pajak yang harus di bayar di hitung dimulai saat tidak membayar melebihi jatuh tempo.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa penerapan sanksi terhadap penunggak Pajak sudah cukup optimal, hal ini dikarenakan penunggak Pajak yang telah lewat



jatuh tempo di berikan sanksi sebesar 2% perbulan terhitung dari tidak membayar Pajak lewat jatuh tempo pada bulan September, namun masyarakat masih ada yang tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan walaupun sudah di beri sanksi terbukti masih besarnya masyarakat yang tidak membayar seperti dalam laporan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2018 hanya 76,61%, tahun 2019 hanya 71,09%, tahun 2020 hanya 58,6% dan pada tahun 2021 hanya 72,39% jumlah pendapatan yang telah terealisasi, dengan demikian pemungutan terhadap para penunggak harus di lakukan dengan tindakan yang tegas sesuai aturan.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Adapun hasilnya adalah hambatannya biasanya para wajib Pajak yang menunggak masih tidak membayar walaupun sudah di kasih denda mereka enggan membayar dendanya yang menumpuk.

Selain itu peneliti juga menanyakan tentang upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut, dengan hasil sebagai berikut: kami melibatkan pihak dari Kecamatan dan pol pp untuk membantu penagihan ke wajib Pajak yang sulit membayar.

#### **d. Kelurahan Banjar menerapkan sanksi terhadap pihak fiksus**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa Tidak ada sanksi untuk para kolektor yang melakukan pemunutan jika tidak mencapai tagret hanya memberi berupa teguran terhadap fiksus untuk terus meningkatkan kinerja dalam melakukan pemungutan dan para fiksus yang tidak mencapai target biasanya dikarenakan wajib Pajak yang susah membayar.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa dalam rangka penerapan sanksi terhadap fiksus belum terlaksana secara optimal. Dikarenakan tidak adanya sanksi untuk para kolektor yang melakukan pemungutan jika tidak mencapai target dan hanya berupa teguran dan himbauan

untuk terus meningkatkan kinerja dalam melakukan pemungutan, hal ini dikarenakan para kolektor sudah melaksanakan tugasnya dengan baik dengan melakukan pemungutan terhadap semua wajib Pajak yang terdapat namun hambatan yang ditemui kolektor dalam upaya untuk mencapai target adalah dikarenakan wajib Pajak yang susah bayar.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Adapun hasilnya adalah hambatannya biasanya walaupun sudah di ingatkan untuk meningkatkan kinerja para kolektor tetap suka ada yang tidak mencapai target pendapatan itu juga biasanya wajib Pajak yang susah bayar tapi para kolektor sudah bekerja semaksimal mungkin untuk melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Selain itu peneliti juga menanyakan tentang upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut, dengan hasil sebagai berikut:

kami berkoordinasi dengan pihak Kecamatan untuk membantu para kolektor terhadap para wajib Pajak yang tidak mau membayar dan meminta kontak wajib Pajak yang tidak tinggal di wilayah Kelurahan Banjar.

#### **e. Kelurahan Banjar meningkatkan pembayaran Pajak dan pelayanan yang diberikan oleh daerah**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa Pembayaran Pajak sekarang sudah bisa lewat bank maupun lewat indomart dan alfamart, dan kami melakukan sosialisai ke masyarakat untuk membayar Pajak sesuai tempo yang ditetapkan.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahhui bahwa dalam rangka meningkatkan pembayaran Pajak dan pelayanan sudah cukup terlaksana secara optimal. Hal ini dikarenakan sudah mudahnya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dengan dilakukannya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan oleh para kolektor yang mendatangi satu persatu rumah wajib Pajak untuk menagih

pembayaran Pajak, adapun dengan orang yang tidak ada di rumah atau wajib Pajak yang tidak berada di wilayah objek Pajak biasanya selalu di hubungi oleh para kolektor untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebelum jatuh tempo dan cara membayarnya bisa membayar melalui bank ataupun mini market terdekat.

#### **4. Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan**

##### **a. Kelurahan Banjar memperbaiki prosedur administrasi Pajak melalui penyederhanaan administrasi Pajak**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa Prosedur administrasi sudah cukup sederhana kami mengumpulkan data dan biodata dari wajib Pajak terus untuk pembayaran para sub kolektor mendatangi para wajib Pajak satu persatu untuk menagih Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa dalam rangka memperbaiki prosedur administrasi Pajak

melalui penyederhanaan administrasi Pajak sudah terlaksana secara optimal. Hal ini dikarenakan prosedur administrasi yang dilakukan pemerintah Kelurahan Banjar sudah cukup sederhana dengan cara mengumpulkan atau meminta data dan biodata dari wajib Pajak pendataan administrasi adapun untuk wajib Pajak baru dengan daftar terlebih dahulu ke Kelurahan melengkapi identitas pemohon dan melengkapi data objek Pajak yang di daftarkan.

##### **b. Kelurahan Banjar meningkatkan efisiensi pemungutan dari setiap jenis pemungutan**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa peningkatan efisiensi pemungutan dengan cara mengerahkan subkolektor untuk menagih semua wajib Pajak.

Berdasarkan hasil observasi yang di lakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa dalam meningkatkan efisiensi pemungutan sudah terlaksana secara optimal. Hal ini dikarenakan Kelurahan Banjar melakukan penyebaran para

kolektor secara merata setiap lingkungan dan dibagi jumlah wajib Pajak berdasarkan kemampuan kolektor dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, dalam 5 lingkungan di Banjar di sebar 7 kolektor untuk meningkatkan efisiensi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

## **5. Meningkatkan kapasitas penerimaan**

### **a. Kelurahan Banjar menyusun perencanaan yang lebih baik**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa penyusunan perencanaan sudah disusun dengan sangat baik sesuai aturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa penyusunan perencanaan sudah terlaksana secara optimal.

Hal ini dikarenakan penyusunan rencana yang dilakukan oleh pemerintahan Kelurahan Banjar sudah cukup baik dan sesuai dengan aturan dilihat dari keefisienan para kolektor dalam melakukan pemungutan dan hamper ketidak

adanya masalah terhadap pengaplikasian perencanaan

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Adapun hasilnya adalah tidak ada hambatan kami melakukan pekerjaan sesuai dengan rencana kerja.

### **b. Kelurahan Banjar meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait di Kelurahan**

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dinyatakan bahwa kami selalu berkoordinasi dengan instansi terkait dengan pemungutan Pajak Bumi dan bangunan.

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan peneliti di lapangan, dapat diketahui bahwa dalam peningkatan koordinasi dengan instansi terkait terlaksana secara optimal, hal ini di karenakan pihak kelurahan Banjar selalu berkoordinasi dengan pihak Kecamatan yang berupa melaporkan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dan menyelesaikan permasalahan yang berkaitan

dengan para wajib Pajak yang menunggak dan susah untuk membayar.

Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan indikator ini peneliti melakukan wawancara dengan informan mengenai hambatan tersebut. Adapun hasilnya adalah tidak adanya hambatan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Banjar Kecamatan Banjar Kota Banjar sudah cukup berjalan secara optimal. Berdasarkan dari lima dimensi mengenai pelaksanaan optimalisasi pemungutan Pajak menurut Sony Hendra Permana (2017:50) tentang cara-cara pengoptimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan hal ini disebutkan dari 5 dimensi yang terdiri dari Memperluas basis penerimaan, Memperkuat proses pemungutan, Meningkatkan pengawasan, Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan, serta Meningkatkan kapasitas

penerimaan yang terdiri dari 16 indikator dan terdapat 4 indikator yang belum terlaksana dengan baik yaitu indikator mengidentifikasi pembayar baru/potensial dari Pajak Bumi dan Bangunan, mengidentifikasi memperbaiki basis data objek Pajak Bumi dan Bangunan, menerapkan sanksi terhadap penunggak Pajak dan menerapkan sanksi terhadap pihak fiksus.

Selanjutnya hambatan hambatan yang ditemui adalah masih ada warga yang belum melaporkan tentang perubahan data wajib Pajak maupun adanya wajib Pajak baru, Kelurahan Banjar tidak melakukan pembaharuan data objek Pajak secara menyeluruh sehingga tarif objek Pajak tidak berubah atau naik selama 5 tahun terakhir, belum adanya sanksi tegas yang dilakukan pemerintah Kelurahan Banjar terhadap wajib Pajak yang menunggak bertahun tahun sanksi hanya berupa denda keterlambatan sesuai peraturan yang berlaku, tidak adanya sanksi tegas yang dilakukan oleh pihak Kelurahan Banjar terhadap pihak fiksus yang tidak mencapai target

pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan.

Adapun upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut adalah pihak Kelurahan Banjar melakukan pendataan ketika melakukan pemungutan dengan meminta data terbaru untuk wajib Pajak yang melakukan perubahan data wajib Pajak maupun jika ada wajib Pajak yang baru, pihak Kelurahan Banjar melakukan pembaharuan basis data objek Pajak dilakukan jika ada laporan dari masyarakat terkait perubahan objek Pajak tersebut, kami menerapkan peraturan berupa denda atau sanksi terhadap wajib Pajak yang tidak membayar Pajak melebihi tenggang waktu yang sudah ditentukan berupa denda 2% perbulan dihitung dari melewati tenggang waktu yang telah di tentukan adapun untuk yang masih sulit untuk membayar kami melibatkan pihak dari Kecamatan dan pol pp untuk membantu menagih wajib Pajak yang susah bayar, pihak Kelurahan Banjar tidak memberi sanksi terhadap para kolektor yang tidak mencapai target namun kami terus mengawasi dan

mengingatkan kepada kolektor Pajak jika mereka belum mencapai target pendapatan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Sumber Buku**

- Mardiasmo. 2018. *PerPajakan Edisi Terbaru 2018*. Yogyakarta: Cv Andi Offset.
- Siti Resmi. 2019. *PerPajakan Teori & Kasus Edisi 11 Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.
- Winardi, 1996. *Kamus Ekonomi Inggris-Indonesia*. Bandung: Madat Maju.
- Sugiyono. 2014. *Metode Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Silalahi, Ulber. 2006. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: Unpar Press.

### **Peraturan perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan.
- Undang Undang Nomor 28 Tahun 2007 Twntang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara PerPajakan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan