

**OPTIMALISASI REALISASI PENINGKATAN PENERIMAAN  
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( PBB )  
PADA KELURAHAN KERTEK KECAMATAN KERTEK  
KABUPATEN WONOSOBO**

Tesis



Diajukan Oleh :

**ROHMAT**  
**NIM : 151302386**

**Kepada**  
**MAGISTER MANAJEMEN KEUANGAN DAERAH**  
**STIE WIDYA WIWAHA YOGYAKARTA**  
**TAHUN 2019**

**OPTIMALISASI REALISASI PENINGKATAN PENERIMAAN  
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( PBB )  
PADA KELURAHAN KERTEK KECAMATAN KERTEK  
KABUPATEN WONOSOBO**

Tesis

untuk memenuhi sebagian persyaratan

mencapai derajat Sarjana S-2

Program Studi Magister Manajemen Keuangan Daerah



**Diajukan Oleh :**

**ROHMAT**  
**NIM : 151302386**

**Kepada**  
**MAGISTER MANAJEMEN KEUANGAN DAERAH**  
**STIE WIDYA WIWAHA YOGYAKARTA**  
**TAHUN 2019**

## HALAMAN PENGESAHAN

### OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN ( PBB ) DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH DI KELURAHAN KERTEK KECAMATAN KERTEK KABUPATEN WONOSOBO

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Dosen Penguji

Pada tanggal .....

**Dosen Penguji I**

**Dosen Penguji II**

.....

.....

Dan telah diterima sebagai salah satu persyaratan  
Untuk memperoleh gelar Magister

Yogyakarta, .....

Mengetahui  
PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN KEUANGAN DAERAH  
STIE WIDYA WIWAHA YOGYAKARTA  
DIREKTUR

.....

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, .....

**ROHMAT**  
**NIM : 151302386**

**STIE Widya Wiwaha**  
**Jangan Plagiat**

## **HALAMAN MOTTO**

Jadilah manusia terindah yaitu manusia yang bermanfaat bagi saudaranya

**STIE Widya Wiwaha  
Jangan Plagiat**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini aku persembahkan kepada :

1. Istri tercinta yang sudah memberikan motivasi untuk menyelesaikan studiku
2. Teman teman saya sekantor yang telah membantu studiku
3. Pihak- pihak yang sudah membantu demi terselesainya studiku

**STIE Widya Wiwaha**  
**Jangan Plagiat**

## KATA PENGANTAR

Atas berkat rahmat Allah Subhanahu Wa Ta'ala, tesis yang berjudul "Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten wonosobo" ini dapat diselesaikan.

Berbagai pihak telah memberikan dukungan terhadap kegiatan ini, sehingga pada akhir kegiatan kami dapat menyusun laporan. Untuk itu kami ingin menyampaikan rasa terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Drs. John Suprihanto, MIM, Ph.D Direktur Program Studi Pasca Sarjana STIE Widya Wiwaha.
2. Suhartono, SE, MSi Ketua Program Studi Magister Manajemen Sumber Daya Manusia
3. Prof. Dr. Abdul Halim, MBA, Ak. Dosen Pembimbing I & Dra Sulastingsih, MSi Pembimbing II Tesis yang telah memberikan arahan dan nasehat kepada penulis.
4. Misro, S. IP. MM Sebagai Kepala Kelurahan Kertek atas motivasi, fasilitas, dan doa yang diberikan kepada peneliti untuk kelancaran penelitian ini.
5. Teman-teman di Kelurahan Kertek yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu, atas motivasi dan kerjasamanya demi kelancaran tesis kami.
6. Istri dan anak-anakku atas pengertian dan motivasinya.
7. Rekan-rekan seprofesi yang tidak bisa kami sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan sumbangan berupa dorongan moral dan spiritual.

Penelitian ini masih jauh dari sempurna, untuk itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun sangat kami harapkan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan petunjuk dan bimbingan kepada kita semua. Amin.

Wonosobo , .....

Peneliti

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan ( PBB ) Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi pemungutan dan memberikan solusi atas faktor-faktor yang berpengaruh dalam optimalisasi pemungutan PBB di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo.

Penelitian diawali kenyataan lima tahun terakhir penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kertek belum mencapai target yang ditetapkan, artinya pemungutan pajak belum optimal. Berdasarkan kenyataan tersebut maka muncul perlu dianalisis terhadap proses pemungutan pajak PBB dan faktor yang mempengaruhi optimalisasi pemungutan PBB di kelurahan Kertek. Setelah dilakukan observasi dan wawancara terhadap petugas pemungut pajak diperoleh kesimpulan bahwa belum optimalnya pemungutan pajak PBB karena kemampuan petugas perlu ditingkatkan, sarana dan prasarana yang belum memadai, kurangnya pengawasan dalam proses pemungutan, belum adanya sanksi bagi yang melanggar, kurangnya keserasan Wajib Pajak untuk membayar pajak tepat waktu, dan perlunya pendataan ulang agar diperoleh data yang valid tentang Wajib Pajak.

Sebagai bahan pertimbangan pemerintah agar pemungutan pajak dapat optimal antara lain perlu penyuluhan tentang pentingnya pajak bagi masyarakat, pelatihan bagi petugas pemungut, penambahan sarana dan prasarana, adanya pengawasan, adanya sanksi bagi yang melanggar dan *pemberian reward* bagi petugas pemungut pajak yang berhasil dengan baik

**Kata Kunci:** Optimalisasi, Pemungutan Pajak dan Pendapatan Daerah

## DAFTAR ISI

	Hala man
HALAMAN SAMBUNG .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I</b>	
<b>PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	6
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	6
1.4 Tujuan Penelitian .....	7
1.5 Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II</b>	
<b>LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Landasan Teori.....	8
2.1.1 Pengertian Pajak .....	8
2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan .....	9
2.1.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan .....	10
2.1.4 Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	12

	2.1.5 Tarif Pajak bumi dan Bangunan.....	14
	2.1.6 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan	16
	2.1.7 Pengenaan dan cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan .....	18
	2.1.8 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan .....	19
	2.1.9 Sistem Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	20
	2.1.10 Hak dan Kewajiban Dalam Bidang Pajak Bumi Dan Bangunan.....	21
	2.1.11 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai Pendapatan Daerah.....	23
	2.1.12 Konsep Optimalisasi.....	27
	2.2 Tinjauan Pustaka .....	34
<b>BAB III</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN</b>	
	3.1 Desain Penelitian .....	35
	3.2 Definisi Operasional.....	35
	3.3 Obyek Penelitian dan Subyek Penelitian.....	36
	3.4 Tehnik Pengumpulan Data.....	37
	3.5 Tehnik Analisa Data.....	37
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
	4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	39
	4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	40
	4.2.1 Proses Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan .....	40
	4.2.1.1 Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	41
	4.2.1.2 Jumlah Petugas Pemungut Pajak Bumi dan Bangunan.....	43
	4.2.1.3 Sarana dan Prasarana Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	44

4.2.1.4	Pengawasan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	45
4.2.2	Faktor yang mempengaruhi optimalisasi pemungutan pajak bumi dan bangunan ( PBB ).....	46
4.2.3	Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah.....	49
 <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
5.1	Kesimpulan .....	51
5.2	Saran .....	52
 <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		
<b>LAMPIRAN .....</b>		
		53
		55

**STIE Widya Wiwaha**  
**Jangan Plagiat**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. : Data Rencana dan Realisasi Pajak Kelurahan Kertek .....	5
Tabel 3.1. : Jadwal Pelaksanaan Pembuatan Tesis .....	34
Tabel 4.1. : Jumlah SPPT Per Dusun di Wilayah Kertek.....	39
Tabel 4.2. : Daftar Petugas Pemungut Pajak. ....	40
Tabel 4.3. : Daftar Pertanyaan Pemungut Pajak .....	55
Tabel 4.4. : Hasil Wawancara dengan Petugas Pemungut Pajak.....	57

**STIE Widya Wiwaha**  
**Jangan Plagiat**

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 3 : Perda Kab Wonosobo No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.....	56
Lampiran 4 : Gambar Wawancara.....	57

**STIE Widya Wiwaha**  
**Jangan Plagiat**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, mengatur tentang penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah berupa pengaturan hubungan Pusat dan Daerah, khususnya dalam bidang administrasi pemerintahan maupun hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Pemerintah Daerah diberi kewenangan seluas-luasnya, disertai dengan hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan negara. Menghadapi tuntutan implementasi Otonomi Daerah tersebut mengharuskan daerah mengacu kemampuan dalam bidang keuangan.

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintah daerah. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan bagian dari pajak daerah sebagai sumber pendapatan daerah, yang diharapkan dapat membantu pembiayaan daerah untuk melaksanakan otonominya, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri disamping penerimaan yang berasal dari pemerintah berupa subsidi/bantuan.

Pajak mempunyai peranan dalam pembangunan yang sangat penting, karena dana yang dipergunakan untuk membangun bangsa Indonesia

sebagian besar dibiayai dari pendapatan pajak. Oleh sebab itu dari tahun ke tahun pemerintah terus berupaya untuk mengoptimalkan pemasukan pajak. Guna mendukung tujuan tersebut perlu adanya peraturan yang mendukung agar realisasi penerimaan pajak dapat tercapai. ( Ditjen Pajak Tahun 2010).

Pajak sangat besar artinya, karena peranannya dapat menunjang pertumbuhan ekonomi. Untuk itu pemerintah berupaya meningkatkan penerimaan pajak, salah satunya melalui reformasi kebijakan perpajakan. Perubahan kebijakan tersebut (peraturan perundang-undangan perpajakan) mengatur sistem perpajakan secara menyeluruh yang sejalan dengan perkembangan perekonomian saat ini dan di masa yang akan datang.

Perubahan yang dilakukan dalam sistem perpajakan yaitu dari *sistem official assessment* menjadi *sistem self assessment*. Dengan adanya perubahan sistem perpajakan tersebut diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

Perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban bagi warga negara yang merupakan peran serta warga negara dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Oleh karena itu pajak sebagai salah satu penerimaan negara sangat penting artinya untuk peningkatan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Salah satu jalannya adalah dengan meningkatkan partisipasi masyarakat untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan tepat pada waktunya. Sebab membayar pajak merupakan perwujudan dari pengabdian dan ketaatan warga negara dalam ikut serta berperan mensukseskan pembangunan.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang selanjutnya diperkuat dengan Peraturan Daerah Kabupaten Wonosobo Nomor 13 Tahun 2010, Pajak Bumi dan Bangunan 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. Subjek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau Badan yang dapat dikenakan pajak, sehingga subyek pajak tersebut di atas menjadi Wajib Pajak. (Perda Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan No. 13 Tahun 2010)

Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan saat ini berdasarkan dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, sebagai pengganti Undang-undang yang lama yaitu Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Disamping Undang-Undang tersebut, untuk mengatur Pajak Bumi dan Bangunan, daerah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Wonosobo Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. (Perda Nomor 13 tahun 2010)

Hal yang mendasar dan yang sangat penting dalam penarikan Pajak Bumi dan Bangunan didasarkan pada fakta, bahwa dalam melaksanakan tugas-tugasnya, pemerintah membutuhkan biaya yang sangat besar dalam rangka mensukseskan pembangunan yang telah berjalan. Untuk mendapatkan biaya tersebut dapat ditempuh dengan berbagai jalur, antara lain dengan penarikan pajak.

Pajak ini merupakan potensi yang harus terus digali dalam menambah penerimaan daerah dikarenakan obyek pajak ini adalah bumi dan bangunan yang jelas sebagian besar masyarakat memilikinya. Hanya saja pemungutan PBB seringkali mendapatkan hambatan, baik mulai dari sosialisasi kepada masyarakat yang kurang, pemahaman masyarakat yang sempit mengenai pajak sampai pada metode pemungutannya yang kurang efektif dan efisien dan lain sebagainya.

Kewenangan dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan tetap merupakan tugas dan tanggung jawab Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang secara konsultatif fungsional melakukan kegiatan pembinaan dan mempunyai tanggung jawab dalam rangka meningkatkan sumber-sumber Pendapatan Daerah termasuk Pajak Bumi dan Bangunan. (John Hendri, 2011 : 3)

Pada tahun 2014 persentase perolehan PBB di Kelurahan Kertek mencapai 79,91 %, pada tahun 2015 tergolong tinggi karena naik mencapai 83, 69 % tahun 2016 realisasinya menurun 74,18 % pada tahun 2017 menurun hanya mencapai 69,50 %. Sedangkan tahun 2018 juga menurun lagi hanya mencapai 61,16 Berikut ini adalah pendapatan pajak di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek dari tahun 2014 sampai dengan Tahun 2018 atau dalam kurun waktu lima tahun terakhir :

Tabel 1.1. Data Rencana dan Realisasi Pajak Kelurahan Kertek

NO	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Prosentase (%)
1	2014	134.609.449	107.577.941	79,91
2	2015	136.316.010	114.096.291	83,69
3	2016	140.160.703	103.976.661	74,18
4	2017	170.799.402	118.717.934	69,50
5	2018	170.730.881	104.426.928	61,16

( Sumber : Data Administrasi Kelurahan Kertek 2018)

Berdasarkan data diatas pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kertek belum mencapai target yang ditetapkan yaitu 100%. Dilihat dari sisi pengelolaannya, Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kertek ini belum sepenuhnya optimal karena dalam pelaksanaannya masih mengalami hambatan-hambatan yang cukup signifikan baik dalam pemungutannya maupun dalam administrasi pengelolaannya. Terhambatnya penerimaan PBB sedikit banyak akan menghambat kelancaran pelaksanaan pembangunan, oleh karena itu agar pembangunan tidak terhambat maka upaya peningkatan penerimaan PBB harus terus dipacu dan ditingkatkan oleh semua aparat pemungut PBB.

Faktor lain yang dianggap memberi pengaruh terhadap penerimaan pajak belum memenuhi target adalah belum optimalnya pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang ada dan bisa dikembangkan sesuai dengan keadaan dan kondisi yang terdapat di Kelurahan Kertek, serta masih lemah dan kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh aparaturnya petugas pajak di Kelurahan Kertek

Sehubungan dengan hal tersebut serta pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber pendapatan daerah maka pemerintahan di Kelurahan Kertek perlu memikirkan secara serius masalah-masalah yang erat hubungannya dengan PBB dan berusaha melakukan upaya demi mengoptimalkan peningkatan penerimaan sehingga dapat memberi kontribusi yang signifikan dalam pendapatan daerah.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo masih belum optimal

## **1.3 Pertanyaan Penelitian**

1. Bagaimana proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo?
2. Upaya apa saja yang berperan dalam optimalisasi proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mendiskripsikan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo
2. Untuk merumuskan upaya dalam optimalisasi proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo

#### **1.5 Manfaat penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada aparaturnya pemerintahan untuk melakukan pembenahan terutama dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sehingga dapat berjalan optimal dan lebih jauh pembangunan dapat berjalan lancar.

STIE Widya Wivaha  
Jangan Plagiat

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Pengertian Pajak**

Definisi pajak menurut Rochmat Soemitro (1994), adalah "Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikulir ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum."

Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak memiliki peranan yang sangat penting bagi penerimaan negara. Unsur-unsur pokok dari definisi di atas, yaitu: (1) iuran atau pungutan, (2) dipungut berdasarkan Undang-undang, (3) pajak dapat dipaksakan, (4) tidak menerima atau memperoleh kontraprestasi, dan (5) untuk membiayai pengeluaran umum Pemerintah. (Mardiasmo, 2008: 1)

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-

Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.( UU Nomor 28 Tahun 2009 )

### **2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 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. Pengertian Bumi disini adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah -konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.(UU Nomor 28 Tahun 2009)

Dari pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak, memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pajak ini pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat, dalam hal ini dilakukan oleh Ditjen Pajak yang dalam pelaksanaannya senantiasa bekerja sama dengan pemerintah daerah. Keterlibatan pemerintah daerah dikarenakan persentase pembagian hasil penerimaannya sebagian besar dialokasikan ke pemerintah daerah. Pemungutan dan

pengalokasian Pajak Bumi dan Bangunan oleh pusat dikarenakan agar adanya keseragaman dan keadilan dalam pemajakannya. Hal ini karena pemerintah pusat bertindak sebagai pengatur agar pemerintah daerah tidak memutuskan Pajak Bumi dan Bangunan atas kemauannya sendiri.

### 2.1.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau Badan yang dapat dikenakan pajak, dan secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Subjek pajak dimaksudkan diatas adalah terdiri dari orang atau badan yang:

a. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan:

- 1) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah) saja;
- 2) Memiliki atau mempunyai hak atas bangunan saja; dan
- 3) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah dan bangunan).

b. Menguasai bumi dan atau bangunan:

- 1) Menguasai bumi (tanah) saja;
- 2) Menguasai bangunan saja; dan
- 3) Menguasai bumi (tanah) dan bangunan;

c. Memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan:

- 1) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) saja;

- 2) Memperoleh manfaat atas bangunan saja; dan
- 3) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) dan bangunan

Berdasarkan rincian diatas, dapat disimpulkan bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah:

- a. Pemilik;
- b. Pemegang kekuasaan;
- c. Penyewa atau sebagainya.

Subjek pajak sebagaimana diuraikan diatas, adalah pihak yang berkewajiban mendapatkan objek pajak dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal ini disebut wajib pajak. Terhadap objek pajak yang belum jelas wajib pajaknya, UU Pajak Bumi dan Bangunan memberikan wewenang pada Ditjen pajak untuk menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Sebagai keseimbangan, UU Pajak Bumi dan Bangunan memberikan hak kepada subjek pajak yang telah ditetapkan sebagai wajib pajak untuk dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Ditjen pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud. (Siahaan, 2004:154)

Atas keberatan tersebut dalam waktu sebulan sejak diterimanya surat keterangan ini Ditjen pajak akan mengeluarkan surat keputusan disertai dengan alasan-alasannya. (Pasal 4 UU PBB). Dapat disimpulkan bahwa subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara jelas dan nyata

mempunyai suatu hak bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan misalnya : Pemilik, Penyewa, Pemegang Kuasa. Jadi subyek pajaklah yang menjadi wajib pajak yang berkewajiban untuk membayar pajaknya. (UU Nomor 28 Tahun 2009)

#### **2.1.4 Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek Pajak Bumi dan Bangunan 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 bangunan yang juga dijadikan objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan.(Perda Nomor 12 Tahun 2010)

Selanjutnya penjelasan bangunan yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks suatu bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan TOL;
- c. Kolam renang;

- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal;
- g. Dermaga;
- h. Taman mewah;
- i. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas;
- j. Pipa minyak;
- k. Fasilitas lain yang memberi manfaat

Dalam rangka memberikan manfaat kepada pemerintahan atau berupaya dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan secara adil maka undang-undang memberikan kewenangan kepada Menteri Keuangan untuk mengatur tentang klasifikasi objek pajak. Yang dimaksud dengan klasifikasi objek bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak terhutang.

Menurut Suharno (2003:3), kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ada empat asas utama yang harus diperhatikan, yaitu:

- 1) Sederhana, dengan pengertian mudah dimengerti dan dapat dilaksanakan.

- 2) Adil, dalam arti keadilan vertikal maupun horizontal dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak.
- 3) Mempunyai kepastian hukum, dengan pengertian bahwa pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 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 (PBB) serta ketentuan Peraturan Perundang undangan.

#### **2.1.5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan**

Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah 0,12% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana telah ditentukan di dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Tarif 0,12% (nol koma dua belas persen) merupakan tarif pajak tunggal yang berlaku sama untuk semua jenis obyek pajak (persawahan, perkantoran, perkebunan, industri, dan sebagainya) diseluruh Indonesia. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,00 ( sepuluh jutarupiah untuk setiap Wajib Pajak. Besaran pokok Pajak Bumi

dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak dikurangi nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Persentase Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana pada pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2009 Tentang penetapan besarnya NJOP untuk penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

1. Objek pajak perkebunan adalah 40%
2. Objek pajak kehutanan adalah 40%
3. Objek pajak pertambangan adalah 40%
4. Objek 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%.(Perda Nomor 13 Tahun 2010)

Dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di gunakan sistem *Official assessment system*, yakni dalam hal pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan juga diterapkan dalam penentuan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dimana Kantor Pelayanan Pajak (KPP) akan mengeluarkan surat ketetapan pajak mengenai besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terhutang setiap tahun. Jadi Wajib Pajak tidak perlu menghitung sendiri, Tetapi cukup membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Terutang

(SPPT) yang dikeluarkan oleh KPP dimana tempat objek pajak tersebut terdaftar. (<http://www.detikfinance.com/seputar-sistem-pemungutan-pajakindonesia>).

### **2.1.6 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

- 1) Penentuan Obyek Pajak Penentuan Obyek Pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagaimana telah ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 pasal 11 dan 12 adalah sebagai berikut :

Pasal 11 :

- a) Dalam rangka pendataan, subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Obyek 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 30 hari setelah tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak.
- c) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh menteri keuangan.

Pasal 12 :

- a) Berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (1) Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT).
- b) Direktur Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak dalam hal-hal sebagai berikut :
  1. Apabila Surat Pemberitahuan Obyek Pajak tidak disampaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Ayat (2) dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran.
  2. Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terhutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak
- c) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, adalah pokok pajak ditambah dengan denda administrasi sebesar 2% setiap bulan dihitung dari pokok pajak.
- d) Jumlah pajak yang terhutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah pokok selisih pajak yang terhutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain dengan pajak yang terhutang yang

dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak ditambah denda administrasi ditambah 2% setiap bulan dari selisih pajak yang terhutang.

### **2.1.7 Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan**

#### **(PBB)**

Pengenaan dan cara menghitung pajak diatur dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Nomor 13 tahun 2010 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, adalah sebagai berikut :

a) Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

b) Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, ditetapkan setiap 3 tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

c) Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari nilai jual objek Pajak.

- d) Besarnya persentase nilai jual objek pajak sebagai mana dimaksud dalam ayat 3, ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat.

### **2.1.8 Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Tata cara pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) diatur dalam Pasal 16 Peraturan Daerah Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, adalah sebagai berikut :

- a) Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 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 16 Ayat (3) dan Ayat (4) harus dilunasi selambat lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh Wajib Pajak.
- c) Pajak yang terutang yang 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 hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus dilunasi selambat-

lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak.

- e) Pajak yang terhutang dibayar di bank, kantor pos dan 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 Peraturan Bupati.

### **2.1.9 Sistem Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Untuk memudahkan pelaksanaannya, administrasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) mengelompokkan obyek pajak berdasarkan karakteristiknya dalam beberapa sektor yaitu sektor pedesaan, perkotaan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

- 1) Sektor pedesaan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri pedesaan, seperti : sawah, ladang, empang, dan lain-lain.
- 2) Sektor perkotaan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri suatu daerah perkotaan, seperti : pemukiman elit, real estate, kompleks, pertokoan, industri, perdagangan, dan jasa.
- 3) Sektor perkebunan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diusahakan oleh badan usaha milik negara atau daerah maupun swasta.

- 4) Sektor perhutanan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di bidang usaha yang menghasilkan komoditas hasil hutan, seperti : kayu tebangan, rotan, damar, dan lain-lainnya.
- 5) Sektor pertambangan, yaitu obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dibidang usaha yang menghasilkan komoditas hasil tambang, seperti emas, batubara, minyak, gas bumi, dan lain-lainnya.

#### **2.1.10 Hak dan Kewajiban Dalam Bidang Pajak Bumi Dan Bangunan**

##### **(PBB)**

##### a. Fiskus

Dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan tentang hak dan kewajiban Fiskus dalam bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dirinci antara lain sebagai berikut :

- a) Meminta data atau keterangan pendukung dalam memberikan informasi perpajakan khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta wajib memberikan kepada wajib pajak berupa informasi yang dibutuhkan wajib pajak baik secara lisan maupun tertulis,
- b) Dalam hal pelayanan pendaftaran obyek pajak baru berhak meminta kelengkapan yang dipersyaratkan serta berkewajiban memberikan pelayanan pendaftaran Obyek Pajak Baru dan memberikan SPPT,
- c) Dalam pelayanan mutasi obyek atau subyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berhak meminta kelengkapan yang

dipersyaratkan dan wajib memberikan dan memproses pelayanan permohonan mutasi memberikan SPPT,

- d) Memberikan dan memproses pelayanan pembetulan SPPT
- e) Dalam hal pelayanan permohonan keberatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), banding, pengurangan, pengembalian kelebihan pembayaran berhak meminta kelengkapan yang dipersyaratkan dan wajib menerimanya serta memberikan jawaban atas permohonan tersebut diatas (Sidik, 1999: 96-103).

b. Wajib Pajak

Dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan tentang hak dan kewajiban Wajib Pajak dalam bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dapat dirinci antara lain sebagai berikut :

- a) Mendapatkan informasi di bidang perpajakan khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta wajib memberikan keterangan atau data pendukung yang diperlukan untuk mendapatkan informasi yang dimaksud,
- b) Memperoleh pelayanan pendaftaran obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) baru serta memperoleh dan menerima SPPT,
- c) Mengisi SPOP dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani,
- d) Mendapatkan pelayanan mutasi obyek atau subyek pajak dan wajib mengajukan permohonan tertulis,

- e) Memperoleh pelayanan pembetulan menerima Surat Keputusan Penyelesaian Pembetulan dan wajib mengajukan permohonan tertulis,
- f) Berhak mengajukan permohonan keberatan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) dan mendapat jawaban atas pengajuan keberatan serta wajib mengajukan permohonan tertulis dalam bahasa Indonesia dengan alasan-alasan yang jelas,
- g) Berhak mengajukan permohonan banding Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) paling lambat 3 bulan setelah diterimanya Keputusan Surat Keberatan dan menerima jawaban atas permohonan banding serta wajib mengajukan permohonan tertulis dalam bahasa Indonesia kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak setempat paling lambat 3 bulan setelah diterimanya Surat Keputusan Keberatan,
- h) Berhak mengajukan permohonan pengurangan dan mendapat jawaban atas pengajuan pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta wajib mengajukan permohonan tertulis paling lambat 3 bulan sejak diterimanya SPPT.

#### **2.1.11 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sebagai Pendapatan Daerah**

Secara tradisional, otonomi sering kali diberi arti : “membelanjai diri sendiri”. Dalam kenyataan, tidak pernah ada daerah otonomi atau satuan otonomi lain, yang benar-benar mampu membelanjai secara penuh rumah tangganya sendiri. Meskipun

demikian, ungkapan membelanjai diri sendiri menunjukkan betapa penting keuangan untuk melaksanakan otonomi secara bebas dan mandiri.

Manan (2002:144) menjelaskan, dimanapun keuangan negara selalu ada dalam kekuasaan pemerintah pusat. Sumber keuangan daerah berasal dari bagian-bagian yang diserahkan pusat kepada daerah atau yang dibenarkan digali oleh daerah. Tanpa penyerahan atau pembenaran oleh pusat, daerah tidak dapat menciptakan sendiri keuangan daerah seperti memungut, meminjam apalagi mencetak uang. Inilah inti hubungan keuangan antara pusat dengan daerah. Keuangan menyangkut kewajiban rakyat banyak, maka segala sesuatu mengenai uang termasuk hubungan keuangan antara pusat dengan daerah harus diatur dengan undang-undang. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa sumber penerimaan daerah berasal dari 4 (empat) sumber yaitu :

a. Pendapatan Asli Daerah (PAD), antara lain berasal dari :

1. Hasil pajak daerah.
2. Hasil retribusi daerah.
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan.
4. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.

b. Dana Perimbangan, antara lain :

1. Dana Alokasi Umum (DAU)
2. Dana Alokasi Khusus (DAK)

3. Bagian Daerah (Bagi Hasil) dari Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), BPHTB, PPh Perseorangan dan penerimaan Sumber Daya Alam (SDA), merupakan komponen dana perimbangan yang pendistribusiannya dilakukan berdasarkan potensi daerah penghasil.

c. Dana pinjaman daerah, yaitu dana yang dapat diperoleh dari pinjaman baik dalam maupun luar negeri untuk membiayai sebagian anggaran pembangunan daerah.

d. Lain-lain penerimaan yang sah. Lain-lain pendapatan yang sah antara lain hibah atau dana darurat dari Pemerintah. Dana Bagi Hasil (DBH) merupakan hak daerah atas pengelolaan sumber-sumber penerimaan negara yang dihasilkan dari masing-masing daerah, yang besarnya ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara garis besar yakni :

1) Dana Bagi Hasil perpajakan, yaitu :

a) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

b) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

c) Pajak Penghasilan (PPh) pasal 21 dan pasal 25/29 orang pribadi.

2) Dana Bagi Hasil Sumber Daya Alam

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 juga diatur mengenai besarnya bagian daerah dari penerimaan SDA minyak bumi dan gas alam (migas), yang masing-masing ditetapkan sebesar 15% dan 30% dari penerimaannya setelah dikurangi komponen pajak. Namun demikian,

Sementara itu, penerimaan SDA pertambangan umum, kehutanan, dan perikanan yang merupakan bagian daerah ditetapkan masing-masing sebesar 80%. Perimbangan pembagian penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berdasarkan peraturan tersebut, rincian bagian daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

1. Untuk Pemerintah Pusat sebesar 10%, dikembalikan lagi kepada daerah dengan rincian :
  - a. 65% dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah Kabupaten/Kota
  - b. 35% dibagikan sebagai insentif kepada Daerah Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sektor pedesaan dan perkotaan pada Tahun Anggaran sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan yang ditetapkan.
2. Untuk Daerah sebesar 90%, dengan rincian :
  - a. 16,2% untuk Daerah Propinsi yang bersangkutan
  - b. 64,8% untuk Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan
  - c. 9% untuk Biaya Pemungutan, yang berdasarkan ketentuan yang berlaku juga dikembalikan sebagian kepada daerah kabupaten dan kota, atas peran serta mereka dalam ikut bekerjasama untuk mengamankan upaya pemungutan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

#### **2.1.12 Konsep Optimalisasi**

Menurut Kamus Bahasa Indonesia Poerwadarminta (1997:753) optimalisasi adalah hasil yang dicapai sesuai dengan keinginan, jadi optimalisasi merupakan pencapaian hasil sesuai harapan secara efektif dan efisien.

Berdasarkan uraian diatas bahwa optimalisasi hanya dapat di wujudkan jika dilakukan secara efektif dan efisien. Dalam penyelenggaraan organisasi, senantiasa tujuan diarahkan untuk mencapai hasil secara efektif dan efisien agar optimal. Dengan kata lain pencapaian tujuan diharapkan mampu berhasil guna dan berdaya guna. Untuk itu dalam pembahasan ini akan dikemukakan pengertian efektivitas dan efisiensi terlebih dahulu.

**a. Konsep Efektivitas**

Kata efektif berasal dari bahasa inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil, atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Robbins memberikan definisi efektivitas sebagai tingkat pencapaian organisasi dalam jangka pendek dan jangka panjang.

Efektivitas organisasi adalah konsep tentang efektif dimana sebuah organisasi bertujuan untuk menghasilkan. *Organizational effectiveness* (efektivitas organisasi) dapat dilakukan dengan memperhatikan kepuasan pelanggan, pencapaian visi organisasi, pemenuhan aspirasi, menghasilkan

keuntungan bagi organisasi, pengembangan sumber daya manusia organisasi dan aspirasi yang dimiliki, serta memberikan dampak positif bagi masyarakat di luar organisasi.

Efektivitas dapat didefinisikan dengan empat hal yang menggambarkan tentang efektivitas, yaitu :

- a. Mengerjakan hal-hal yang benar, dimana sesuai dengan yang seharusnya diselesaikan sesuai dengan rencana dan aturannya.
- b. Mencapai tingkat diatas pesaing, dimana mampu menjadi yang terbaik dengan lawan yang lain sebagai yang terbaik.
- c. Membawa hasil, dimana apa yang telah dikerjakan mampu memberi hasil yang bermanfaat.
- d. Menangani tantangan masa depan

Unsur yang penting dalam konsep efektivitas adalah pertama pencapaian tujuan yang sesuai dengan apa yang telah disepakati secara maksimal, tujuan merupakan harapan yang dicita-citakan atau suatu kondisi tertentu yang ingin dicapai oleh serangkaian proses. Adapun Koemaruddin (1993:294) juga mengungkapkan bahwa “Efektivitas adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan kegiatan manajemen dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu.”

Efektivitas dalam hubungannya dengan optimalisasi peningkatan penerimaan PBB diharapkan agar sistem dan prosedur

pemungutan bisa berjalan dan berlangsung dengan baik dilihat dari sistem yang digunakan dan prosedur pelaksanaan pemungutan serta jadwal pemungutan dan pengawasan yang ditetapkan secara teratur agar menghasilkan penerimaan pajak yang tinggi.

e. Konsep Efisiensi

Efisiensi adalah perbandingan antara hasil riil yang dicapai seseorang dengan standar minimum yang telah ditetapkan, berarti kerjanya efisien. Apabila hasilnya sama dengan standar minimum dikatakan kerjanya normal, tetapi jika hasil riilnya berada di bawah standar minimum maka kerjanya tidak efisien. (Syamsi,1994:3).

Efisiensi dalam hubungannya dengan optimalisasi peningkatan penerimaan PBB sangat ditentukan oleh berapa jumlah biaya yang diperlukan dan dikeluarkan sebagai biaya pungut dan penggunaan jumlah petugas pemungut pajak, juga ketersediaan sarana dan prasarana yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan pemungutan pajak tersebut agar bisa mencapai hasil pajak yang tinggi sehingga bisa berhasil guna.

f. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam rangka optimalisasi pemungutan PBB yang perlu diperhatikan adalah pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan, petugas pemungut dan sarana prasarana serta pengawasan yang dilakukan, karena bagaimanapun tinggi kesadaran masyarakat tentang pajak jika pemungutannya tidak dilakukan dengan baik maka upaya

tersebut tetap tidak akan mampu mewujudkan suatu tingkat penerimaan pajak seperti yang diharapkan.

Menurut Mardiasmo (1997:8) ada tiga bentuk sistem pemungutan pajak yaitu :

1. *Official Assesment System* yaitu penentuan pajak ditentukan oleh Ditjen pajak.
2. *Self Assesment System* yaitu wajib pajak dapat menghitung besarnya pajak yang harus dibayarkan pada pemerintah.
3. *Witholding tax system*. Pihak ketiga (pemberi penghasilan) diberikan wewenang oleh fiskus untuk melakukan pemungutan dan atau pemotongan pajak kepada pihak lain yang menerima penghasilan, sebesar jumlah pajak yang terhutang

Dalam pemungutan PBB tidak terlepas dari peran petugas pemungutan. Petugas pemungutan pajak adalah orang-orang yang ditetapkan berdasarkan surat keputusan pejabat yang berwenang untuk melaksanakan penagihan/pemungutan PBB. Aspek yang perlu dikaji adalah kemampuan dan motivasi petugas pajak dalam melakukan kegiatan pemungutan pajak. Selain itu sarana dan prasarana kerja yang baik dan tersedia juga berpengaruh dalam pelaksanaan pemungutan pajak.

Dalam pelaksanaan PBB tidak terlepas dari pengawasan sebagai salah satu cara untuk menjamin ketetapan pelaksanaan agar sesuai dengan kegiatan, rencana, pelaksanaan dan tujuan yang telah

ditetapkan sehingga pelaksanaan menjadi efektif dan efisien. Menurut Hasibuan (2000:139), proses pengawasan pada dasarnya dilaksanakan oleh administrasi dan manajemen dengan menggunakan dua macam tehnik yaitu :

1. Pengawasan langsung (*direct control*)
2. Pengawasan tidak langsung (*indirect control*)

Menurut Kaho (2010: 180) faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak antara lain:

1. Pengetahuan tentang Asas-asas Organisasi, keberhasilan suatu aktivitas sangat tergantung pada tingkat pengetahuan anggota-anggotanya dan pimpinannya akan asas-asas (prinsip-prinsip) organisasi.
2. Disiplin Kerja Pegawai, pentingnya disiplin dalam setiap organisasi adalah agar setiap peraturan, prosedur, dan aturan main yang telah ditentukan dalam setiap organisasi dapat ditegakkan.
3. Pengawasan yang Efektif, faktor pengawasan merupakan salah satu faktor esensial dalam organisasi. Melalui pengawasan dapat diketahui apakah sesuatu berjalan sesuai dengan rencana, sesuai intruksi atau asas yang telah ditentukan, dapat diketahui kesulitan dan kelemahan dalam bekerja untuk kemudian diperbaiki dan juga dapat diketahui apakah sesuatu berjalan efisien dan efektif ataukah tidak. Hal yang sangat penting dalam pengawasan adalah menentukan: standard (alat pengukur); mengadakan penilaian (*evaluate*); dan mengadakan tindakan perbaikan (*corrective action*).

Menurut Devano dan Rahayu dalam Fani (2006: 26) ada beberapa faktor yang sangat berperan penting dalam menjamin optimalisasi penerimaan pajak ke kas Negara / daerah yaitu:

1. Kejelasan dan Kepastian Peraturan Pajak.

Undang-undang yang jelas, sederhana, mudah dimengerti akan memberi penafsiran yang sama bagi wajib pajak dan fiskus. Kesadaran dan kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan akan terbentuk dengan peraturan yang tidak berbelit-belit. Prosedur yang tidak rumit, dengan formulir yang mudah dimengerti pengisiannya, serta lokasi kantor penerima pajak, yang mudah dicapai akan mengurangi beban pajak bagi wajib pajak.

2. Tingkat Intelegualitas Masyarakat.

Tingkat intelektual masyarakat yang cukup baik akan lebih mudah bagi wajib pajak untuk memahami peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dengan pengetahuan yang cukup yang diperoleh karena memiliki tingkat pendidikan yang tinggi tentunya juga akan dapat memahami bahwa dengan tidak memenuhi peraturan maka akan menerima sanksi baik sanksi administrasi maupun pidana fiskal. Maka, akan diwujudkan masyarakat yang sadar pajak dan mau memenuhi kewajiban perpajakan.

3. Kualitas Petugas Pajak (intelektual, keterampilan, integritas, moral tinggi ) Kualitas petugas pajak sangat menentukan efektivitas undang-undang dan peraturan perpajakan. Petugas pajak yang berhubungan dengan masyarakat pembayar pajak harus memiliki intelektual tinggi, terlatih baik, digaji baik, dan bermoral tinggi. Petugas pajak hendaknya menyadari bahwa semua tindakan yang dilakukan serta sikap terhadap wajib pajak dalam rangka pelaksanaan tugasnya mempunyai pengaruh langsung terhadap kepercayaan masyarakat akan sistem perpajakan secara keseluruhan. Petugas pajak harus berkompeten di bidangnya, dapat menggali objek-objek pajak yang menurut undang-undang harus dikenakan pajak, tidak begitu saja mempercayai keterangan dan laporan keuangan wajib pajak.
4. Sistem Administrasi Perpajakan yang Tepat Administrasi perpajakan hendaklah merupakan prioritas tertinggi karena kemampuan pemerintah untuk menjalankan fungsinya secara efektif bergantung

kepada jumlah uang yang dapat diperolehnya melalui pemungutan pajak. Sistem administrasi memegang peran penting.<sup>10</sup>

Baik atau tidaknya pajak daerah yang ada, maka dapat dilihat dengan menggunakan lima tolak ukur sebagaimana yang dikemukakan oleh Tjip (dalam Rosdiana dan Irianto, 2013: 65) yakni:

1. Hasil (*Yield*), memadai tidaknya suatu pajak daerah dalam kaitan dengan berbagai layanan yang dibiayainya, yakni stabilitas dan mudah tidaknya memperkirakan besar hasil itu, dan elastisitas hasil pajak terhadap inflasi, pertumbuhan penduduk dan sebagainya, juga perbandingan hasil pajak dengan biaya pungut.
2. Keadilan (*Equity*), dasar pajak dan kewajiban membayar harus jelas dan tidak sewenang-wenang. Pajak harus adil secara horizontal dan vertical. Pajak harus adil dari tempat ke tempat, dalam arti hendaknya tidak ada perbedaan-perbedaan besar dan sewenang-wenang dalam beban pajak dari satu daerah ke daerah lain, kecuali jika perbedaan ini mencerminkan perbedaan dalam cara menyediakan layanan masyarakat.
3. Daya Guna Ekonomi (*Economic Efficiency*), pajak hendaknya mendorong (atau setidak-tidaknya tidak menghambat) penggunaan sumber daya secara berdaya guna dalam kehidupan ekonomi, mencegah jangan sampai pilihan konsumen dan pilihan produsen menjadi salah arah atau orang menjadi segan bekerja atau menabung, dan memperkecil “beban lebih” pajak.
4. Kemampuan Melaksanakan (*Ability to Implement*), suatu pajak haruslah dapat dilaksanakan, dari sudut kemauan politik dan kemampuan tata usaha.
5. Kecocokan Sebagai Sumber Penerimaan Daerah (*Suitability as a Local Revenue Source*), haruslah jelas kepada daerah mana pajak harus dibayarkan dan tempat akhir beban pajak. Pajak tidak mudah dihindari dengan cara memindahkan objek pajak dari satu daerah ke daerah lain.

Ditinjau dari segi potensi ekonominya, pemungutan pajak daerah juga hendaknya tidak mempertajam perbedaan-perbedaan antar daerah. Selain itu, pajak daerah hendaknya juga tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha daerah.

### 3.2 Tinjauan Pustaka

Penelitian yang relevan sebagai bahan penyusunan penelitian ini adalah :

1. “Optimalisasi Pajak Bumi dan Banguna Sektor Perdesaan dan Perkotaan “ oleh Jon Hendri dan Lena Farida, tahun 2013. Hasil yang diperoleh bahwa pemerintah Kabupaten Siak dalam upaya mengoptimalkan penerimaan pajak bumi dan bangunan dengan menerapkan strategi agresif yakni memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya dengan menerapkan kekuatan sanksi pajak untuk memanfaatkan potensi pasar, kemudian meningkatkan pengawasan dan promosi.
2. “Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Melalui nilai Jual Obyek Pajak “ (Azhar Amir, 2012). Hasil penelitian ini menunjukkan masih banyak MOP (Nilai Jual Obyek Pajak) yang belum mencerminkan harga sehingga perolehan PBB belum maksimal. Diperlukan kinerja dari aparat pajak berupa penyuluhan kepada masyarakat agar mereka mengerti arti peranan pajak untuk membangun daerahnya.

## **BAB III**

### **METODA PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan deskripsi kualitatif dimana dalam penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif normatif yaitu untuk mengetahui atau menggambarkan kenyataan dari kejadian yang diteliti sehingga memudahkan penulis untuk mendapatkan data yang objektif dalam rangka untuk mengetahui proses pemungutan dan faktor apa saja yang mempengaruhi optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam peningkatan pendapatan di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo.

#### **3.2 Definisi Operasional**

Optimalisasi adalah mencapai hasil sesuai dengan harapan secara efektif dan efisien. Efektivitas dalam hubungannya dengan optimalisasi peningkatan penerimaan PBB diharapkan agar sistem dan prosedur pemungutan bisa berjalan dan berlangsung dengan baik dilihat dari sistem yang digunakan dan prosedur pelaksanaan pemungutan serta jadwal pemungutan dan pengawasan yang ditetapkan secara teratur agar menghasilkan penerimaan pajak yang tinggi.

Efisiensi dalam hubungannya dengan optimalisasi peningkatan penerimaan PBB sangat ditentukan oleh berapa jumlah biaya yang diperlukan

dan dikeluarkan sebagai biaya pungut dan penggunaan jumlah petugas pemungut pajak, juga ketersediaan sarana dan prasarana yang digunakan dalam pelaksanaan kegiatan pemungutan pajak tersebut agar bisa mencapai hasil pajak yang tinggi sehingga bisa berhasil guna.

Pengertian PBB menurut UU PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian Bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Berdasarkan pengertian diatas optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan bangunan adalah hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sesuai dengan target yang sudah ditetapkan, sehingga pendapatan daerah dapat meningkat. Faktor - faktor yang mempengaruhi optimalisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan juga tidak lepas dari pembahasan.

### **3.3 Obyek Penelitian dan Subyek Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo. Obyek dalam penelitian ini adalah aparatur pemerintahan tingkat kelurahan. Subyek dalam penelitian ini adalah petugas

pemungut pajak yang berada di kelurahan Kertek Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo.

### **3.4 Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Untuk mengumpulkan data primer dan data sekunder peneliti menggunakan beberapa instrumen pengumpulan data yaitu :

#### **1. Data Primer**

Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara dilakukan pada :

- a. Aparatur pemerintah daerah yang menangani masalah pajak yaitu Kasi di Dinas pendapatan Daerah Kabupaten Wonosobo, Kepala Kelurahan Kertek dan Kasi Pemerintahan di Kelurahan Kertek. Pedoman Wawancara ada dilampiran 3.
- b. Petugas Pemungut Pajak di Kelurahan Kertek yang terdiri dari 10 orang sebagaimana tertera pada tabel 4.2.

#### **2. Data Sekunder**

Data sekunder dapat berupa data, informasi, atau dokumen administrasi lainnya yang mendukung penelitian ini yang diperoleh dari Kelurahan Kertek maupun instansi lainnya.

### **3.5 Teknik Analisis Data**

Teknik analisa data yang dipergunakan adalah tehnik analisa data deskriptif kualitatif yaitu tehnik yang berusaha menyimpulkan data yang berhubungan dengan objek penelitian serta berusaha menjelaskan dan

menggambarkan variabel penelitian secara mendalam dan komprehensif (mendetail) sesuai tujuan penelitian yang sudah dirumuskan.

**STIE Widya Wiwaha**  
**Jangan Plagiat**