

**ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA KANTOR
BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH (BPPRD)
DI WILAYAH KECAMATAN MEDAN LABUHAN**

Laily Ramadhani

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi International Business Management Indonesia

Email: lailyramadhani96@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kantor Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) di Wilayah Kecamatan Medan Labuhan yang terdiri dari enam daerah yaitu Kampung Besar, Martubung, Sei Mati, Pekan Labuhan, Tangkahan dan Nelayan Indah.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi kemudian dianalisis. Pada penelitian ini peneliti melihat dan menggambarkan keadaan perusahaan dan kemudian menganalisisnya sehingga hasil dan temuan-temuan yang berguna sebagai bahan pengambilan keputusan dan pemecahan masalah di masa yang akan datang.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Medan Labuhan sudah sesuai dengan aturan yang ada dan memiliki peranan yang sangat penting. Secara keseluruhan semua rencana kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Kecamatan Medan Labuhan sudah bisa dibilang cukup baik meskipun masih ada saja yang perlu di tingkatkan lagi dari segi pembayaran pemungutan PBB. Hambatan dan upaya yang dihadapi oleh Kecamatan Medan Labuhan dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan yakni kurangnya pengetahuan dalam hal pemungutan PBB, tingkat ekonomi berbeda dan kesadaran wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB.

Kata Kunci : Pajak Bumi Bangunan

PENDAHULUAN

Pembangunan baik dalam skala nasional maupun daerah masih saja menjadi topik yang sangat menarik untuk dibicarakan. Dalam proses pembangunan tentu saja dilakukan secara berkelanjutan untuk mensejahterakan seluruh lapisan masyarakat. Namun yang menjadi perhatian khusus dalam proses pembangunan adalah pembiayaan pembangunannya yang tidaklah sedikit. Sumber penerimaan negara untuk membiayai pembangunan pelayanan masyarakat terdiri dari penerimaan perpajakan dan penerimaan bukan dari pajak. Penerimaan perpajakan terdiri atas pajak PPh, PPN, PPnBM, Bea Cukai, PBB dan lainnya, sementara yang bukan pajak adalah hasil bumi, hibah dan lainnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah dan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan pusat dan pemerintahan daerah membawa paradigma baru dalam pengelolaan daerah yang mana daerah sudah diberikan kewenangan untuk mengatur sumber daya yang dimilikinya. Dengan begitu,

daerah bisa melakukan pengambilan keputusan secara lebih leluasa berkaitan dengan pengelolaan sumber daya sesuai dengan potensi dan kepentingan daerah itu sendiri.

Adanya otonomi daerah memerlukan kemandirian daerah tersebut untuk mengoptimalkan Penapatan Asli Daerah melalui berbagai metode dan kebijakan yang tepat dan efektif. Jika tidak maka sumber daya dan segala potensi yang dimiliki daerah tersebut akan sia-sia saja. Dampaknya bahkan akan merugikan daerah itu sendiri. Setiap kota dan kabupaten memiliki sumber pendapatan asli daerah salah satunya bersumber dari pajak dan retribusi daerah yang dikutip secara berkala kepada para wajib pajak.

Dalam menerapkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sekarang ini sudah dilimpahkan menjadi Pajak Daerah dilaksanakan melalui tahapan-tahapan sesuai aturan Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) tahun sejak diberlakukannya UU No.28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau sejak tanggal 1 Januari 2010 sampai waktu paling lama tanggal 31 Desember 2013, artinya pada tanggal 1 Januari 2014 Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan sudah diterapkan secara menyeluruh di seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota di Indonesia. Dengan adanya kebijakan diatas, harapannya adalah bisa terjadi peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan perbaikan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), peningkatan layanan masyarakat, transparansi dan akuntabilitas ikut meningkat dalam pengelolaan baik sumber daya maupun hasil pajaknya.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Medan sendiri diatur dalam Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Dalam pasal 2 ayat 3 menyebutkan bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan yaitu jalan lingkungan, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/ kilang minyak, air dan gas, pipa minyak dan menara. Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan seharusnya cukup potensial untuk mempengaruhi peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan dikarenakan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan merupakan jenis pajak yang memiliki jumlah wajib pajak yang paling besar.

Penerimaan PBB-P2 di Medan tidak pernah mencapai angka realisasi yang ditetapkan. Namun realisasi penerimaan PBB-P2 di Kota Medan beberapa tahun terakhir tidak mencapai dari jumlah yang ditargetkan. Keterangan angka pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Jl. A.H. Nasution No. 32 Kota Medan menggambarkan bahwa realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Medan periode tahun 2021 masih jauh dari target yang ditentukan sehingga kondisi ini menjadi masalah yang perlu diperhatikan secara khusus.

Masih belum efektifnya kemampuan pengawasan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam merealisasikan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi salah satu faktor penyebabnya. Penyebab lainnya adalah masyarakat tidak memahami seluk beluk dari aturan terkait PBB-P2. Maka tidak heran, jika banyak masyarakat bereaksi berlebihan manakala mereka menemui kendala seperti kelebihan bayar, pajak terlalu mahal, hingga pemberlakuan denda. Masyarakat tahunya harus membayar dengan tenggat waktu per 31 Agustus, warga terkadang menerima begitu saja jumlah tagihan sementara tagihan tidak sesuai dengan luasan tanah dan lokasi tanah yang dimiliki. Ketidakberhasilan pencapaian target PBB-P2 di kota Medan mendapatkan perhatian yang serius dari setiap pihak. Walikota Medan meminta kepada seluruh camat, lurah dan kepala lingkungan (kepling) untuk meningkatkan kinerjanya dalam

pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Selain adanya permasalahan di instansi dalam hal ini UPT dan petugas baik kordinator dan juga pegawai harian lepas. Selain itu proses sosialisasi dan juga partisipasi masyarakat masih belum maksimal dan juga adanya kebingungan dimasyarakat atas kenaikan pajak yang tiba-tiba menjadi mahal. Kondisi yang terjadi di Kecamatan Medan Labuhan karena sudah sulit mencari tanah dibawah Rp.1.000.000 per meter sedangkan NJOP masih Rp. 500.000 sehingga perlu penyesuaian dan tidak serta merta dinaikkan sesuai harga pasar namun bertahap. Jika disuatu daerah terjadi pembangunan fasilitas umum, infrastruktur maka nilai tanah akan naik dan NJOP akan menyesuaikan.

Kecamatan Medan Labuhan tidak pernah mencapai target penerimaan PBB-P2 sejak tahun 2018-2020. Kondisi ini mungkin sama dengan realisasi dan penerimaan PBB-P2 di Kota Medan namun Kecamatan Medan Labuhan memiliki persentase yang jauh lebih rendah. Kondisi lain yang terjadi di Kecamatan Medan Labuhan adalah persentase realisasi penerimaan PBB-P2 yang setiap tahunnya menurun. Berbeda dengan realisasi penerimaan PBB-P2 Kota Medan yang terus meningkat positif tiap tahunnya meskipun tidak mencapai target. Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Analisis Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Di Wilayah Kecamatan Medan Labuhan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kantor Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) di Wilayah Kecamatan Medan Labuhan.

TINJAUAN PUSTAKA

Pajak

Menurut (Mardiasmo, 2013:335) ada beberapa teori yang menjelaskan atau menjustifikasi pemberian hak kepada Negara untuk memungut pajak. Teori tersebut antara lain :

1. Teori Asuransi Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.
2. Teori Kepentingan Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan kepada kepentingan masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, semakin tinggi pajak yang harus dibayar.
3. Teori Daya Pikul Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya. Artinya, pajak harus dibayar sesuai daya pikul masing-masing orang. Mengukur daya pikul dengan 2 pendekatan yaitu :
 - a. Unsur objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki seseorang.
 - b. Unsur subjektif, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan yang harus dipenuhi.
4. Teori Bakti Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negarnya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah suatu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.
5. Teori Asas Daya Beli Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali

kepada masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat.

Pengertian pajak menurut Soemitro dalam bukunya yang berjudul Pengantar Hukum Pajak dalam Priantara (2012:2) mengungkapkan bahwa pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapatkan imbalan (*tegenprestatie*) yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah, untuk mencapai tujuan yang ada di luar bidang keuangan negara. Smeets dalam Priantara (2012:2) mendefinisikan “pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya untuk membiayai pengeluaran Pemerintah”. Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan suatu kewajiban yang harus dilunasi kepada negaran yang telah diatur di dalam undang-undang yang bersifat memaksa kepada setiap warga negara, dan atas kewajiban tersebut tidak langsung mendapatkan timbal balik dari pemerintah.

Menurut (Waluyo, 2014:66) sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi tiga yaitu :

1. *Witholding System* adalah suatu pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak.
2. *Official Assessment System* adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Cirinya adalah :
 - a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus.
 - b. Wajib pajak bersifat pasif.
 - c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.
3. *Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Cirinya adalah
 - a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajibpajak sendiri.
 - b. Wajib pajak aktif mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang.
 - c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Objek dan Subjek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB-P2 sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 (Widodo, 2012:3-4) yaitu:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh

Menteri Keuangan.

Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Mardiasmo (2012:91) Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terdiri atas pajak terhadap bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, meliputi tanah dan perairan, serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan.

Pajak Bumi dan Bangunan yang disingkat PBB yaitu pajak paksa atas harta tetap yang diberlakukan melalui UU Nomor 12 tahun 1994 (Meliala dan Oetomo, 2012:65). Subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. (Suparmoko, 2013:195).

Menurut Meliala dan Oetomo (2012:66-67) mengemukakan objek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut:

1. Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan bangunan.
2. Bumi adalah permukaan dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta wilayah Indonesia. Klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut Letak, Peruntukan, Pemanfaatan dan Kondisi lingkungan dan lain-lain.
3. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan tempat yang diusahakan. Termasuk dalam pengertian bangunan adalah Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan, Jalan tol, Kolam renang, Pagar mewah, Tempat olahraga, Galangan kapal, dermaga, Taman mewah, Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, Fasilitas lain yang memberi manfaat.

Menurut Suharno (2016:3), 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.
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.

Berdasarkan pendapat Steers (1986 dalam Ardiyanto, 2016:29) cara yang terbaik untuk meneliti suatu efektivitas adalah memperhatikan secara serempak tiga buah konsep yang saling berhubungan, antara lain:

1. Paham mengenai optimalisasi tujuan, efektivitas dinilai menurut ukuran berapa jauh sebuah organisasi berhasil mencapai tujuan yang layak dicapai.
2. Perspektif sistematis, organisasi terdiri dari berbagai unsur yang saling mendukung dan saling melengkapi. Unsur-unsur tersebut sangat berpengaruh terhadap proses pencapaian suatu tujuan organisasi.

3. Tekanan pada suatu tingkah manusia dalam susunan organisasi tingkah laku individu dan kelompok dalam menentukan kelancaran tercapainya tujuan suatu organisasi.

Menurut Stephen J. Bailey sebagaimana dikutip oleh Tjip Ismail, ada delapan prinsip dasar yang harus dipenuhi oleh pajak daerah, yaitu *equity, efficiency, visibility, local authonomy, revenue sufficiency, revenue stability, dan immobile tax base* (Ismail, 2018:38). Besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 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 (PBB). 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.

METODELOGI PENELITIAN

Menurut Sugiyono (2017:14), metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *postpositivisme*, digunakan meneliti kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti sebagai instrumen kunci. Pada metode kualitatif pengambil sampel sumber data dilakukan secara *purposive* dan *snowbal*, teknik pengumpulandengan trianggulasi (gabungan), analisis dat bersifat induktif/kualitatif, dan penekanan kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi. Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua macam yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif analitis yaitu suatu metode yang terlebih dahulu dilakukan dengan cara mengumpulkan data sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, kemudian diklasifikasikan, dianalisis, selanjutnya diinterpretasikan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai keadaan yang diteliti untuk menarik generalisasi masalah objek yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Pelaksanaan PBB pada BPPRD. Hasil wawancara mengenai Pelaksanaan Pemungutan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) memiliki beberapa tahapan penting dalam hal pemungutan PBB-P2 :

- 1. Pendaftaran** : pendaftaran objek PBB-P2 dilakukan oleh subjek pajak di Kecamatan Medan Labuhan dengan cara mengambil formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yang merupakan sarana bagi Wajib Pajak (WP) untuk mendaftarkan Objek Pajak yang akan dipakai sebagai dasar untuk menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Kemudian wajib pajak harus mengisi formulir SPOP tersebut secara jelas, benar, lengkap dan tepat waktu. Selanjutnya ada syarat-syarat penting yang harus dipenuhi oleh wajib pajak seperti sket atau denah objek pajak, fotokopi KTP dan NPWP (bagi yang mempunyai NPWP), fotokopi sertifikat tanah dan foto kopi bukti kepemilikan (akta jual beli tanah) agar supaya menyatakan bahwa milik sendiri. Hasil dari SPOP itu, kemudian menerbitkan SPPT mengenai besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. SPPT diisi oleh petugas pajak, kemudian diberikan kepada wajib pajak. SPPT ini digunakan untuk memberitahukan pada wajib pajak tentang pengenaan PBB-P2 yang didalamnya berisikan antara lain nama serta alamat wajib pajak, data mengenai objek pajak, besarnya pajak terutang,

- tempat pembayaran dan jatuh tempo.
2. **Pendataan:** tahap yang berikut adalah tahap pendataan. Proses pendataan dari hasil wawancara, yang dilaksanakan di Kecamatan Medan Labuhan menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa atau kelurahan.
 3. **Penilaian:** proses penilaian berdasarkan hasil wawancara sudah cukup baik dan sudah sesuai dengan ketentuan yang ada. Penilaian berfungsi untuk menilai objek pajak berupa tanah maupun bangunan yang dimiliki wajib pajak dan untuk menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2. Syarat penting yang harus disediakan oleh wajib pajak ialah Sertifikat (Bukti Kepemilikan) dan harus disahkan dari Kantor Lurah. Begitu juga dengan pengukuran tanah harus ada tanda tangan dari Lurah dan tanda tangan dari 2 saksi. Berdasarkan itu saja wajib pajak sudah memiliki dasar untuk lanjut berkas. Untuk itu dari pemerintah meminta perhatian kepada wajib pajak agar lebih diperjelas dalam memberikan informasi yang lebih akurat dan terpercaya, agar bisa dinilai dengan baik sesuai prosedur yang ada. Mengingat jumlah objek pajak yang ada di Kecamatan Medan Labuhan sangat banyak sedangkan jumlah tenaga atau petugas penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas.
 4. **Penetapan:** dari hasil wawancara bagian PBB-P2 di Kecamatan Medan Labuhan, proses penetapan mendata SPPT dari bagian pengolahan data dan informasi kemudian melakukan perhitungan, penetapan dan pembebanan PBB-P2 terutang yang hasilnya dituangkan ke dalam SPPT. Kemudian mengadministrasikan SPPT tersebut dan menyerahkan kepada wajib pajak.
 5. **Pembayaran:** mengenai proses pembayaran PBB-P2 yang ditunjuk dapat dilakukan pada Kantor Bapeda, Bank, Kantor Pos terdekat dimana wajib pajak bertempat tinggal dan tempat pembayaran yang tercantum pada SPPT. Cara yang digunakan melalui tempat pembayaran Kantor Bapeda, Kantor Pos dan Bank wajib pajak datang ketempat yang berada dilingkungan tempat tinggal. Kemudian melaporkan rekening yang digunakan untuk menampung dana pembayaran PBB-P2. Kemudian wajib pajak mendapatkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB- P2 dari Kantor Bapeda, Kantor Pos dan Bank tercantum pada SPPT atau mendapatkan Tanda Terima Sementara (TTS) dari petugas pemungut PBB-P2 yang tempat pembayarannya di Kelurahan atau Desa yang ditunjuk resmi. STTS merupakan surat atau blangko pembayaran yang dijadikan bukti bahwa wajib pajak telah melunasi PBB-P2. Pada formulir STTS terdapat rincian jumlah yang harus dibayar (termasuk denda 2% per bulannya) jika pembayarannya dilakukan pada bulan ke (setelah tanggal jatuh tempo) selama jangka waktu 24 bulan (2 tahun) dan harus ada tanda terima dan cap dari Kantor Bapeda, Kantor Pos dan Bank. Sebelumnya dari pihak Kecamatan Medan Labuhan telah memberikan berita acara dimana adanya pernyataan dari wajib pajak untuk membayar sesuai dengan tanggal yang sudah ada didalam perjanjian.
 6. **Penagihan :** penagihan yang dilakukan dari pihak Kecamatan Medan Labuhan dan pihak Kelurahan dengan cara menghibau dan memberitahukan kepada wajib pajak untuk lebih tanggap dalam melakukan pembayaran PBB-P2. Proses penagihan memiliki 3 syarat penting untuk diberikan kepada wajib pajak yang harus mereka ikuti dan taati yaitu ketentuan umum dalam penagihan, memberikan surat tagihan pajak daerah (STPD) dan juga memberikan jangka waktu pelaksanaan penagihan. Semua syarat yang sudah diterapkan harus diikuti oleh wajib pajak agar tidak terjadi

kesalahan yang akan merepotkan bagi petugas dan wajib pajak.

7. **Pengurangan:** dari hasil wawancara yang didapat dari Kecamatan Medan Labuhan bagian PBB tentang pengurangan akan diberikan kalau objek pajak tidak sesuai dengan SPPT dari segi ukuran salah, dari segi bangunan salah itu bisa dikurang sesuai dengan objek yang ada dan juga akan diberikan pengurangan khususnya kepada Veteran sesuai dengan undang-undang.
8. **Pelayanan:** jenis pelayanan yang dilakukan di Kecamatan Medan Labuhan oleh petugas ialah Salinan SPPT/SKPD/STPD, Pembetulan PBB-P2, Pendaftaran Objek Pajak Baru, Mutasi, Objek/Subjek Pajak, Keberatan PBB- P2, Pengurangan PBB-P2 Terutang, Pembatalan SPPT/SKPD/STPD, Restitusi/Kompensasi PBB-P2 dan Surat Keterangan NJOP.

Hambatan Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan

Beberapa permasalahan mendasar yang ditemui dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 yang dilakukan oleh Kecamatan Medan Labuhan yang bisa mempengaruhi hasil penerimaan PBB-P2 antara lain, sebagai berikut:

1. Hambatan yang terjadi pada saat melakukan pendaftaran untuk objek pajak baru terdapat pada persiapan atau pengumpulan berkas yang selalu dilupakan oleh wajib pajak yang tidak mempersiapkan dengan baik. Upaya yang dilakukan oleh petugas ialah memberitahukan dengan baik apa saja yang menjadi ketentuan dalam mendaftarkan objek pajak baru.
2. Pelaksanaan kegiatan penentuan dalam hal pendataan objek pajak yang mana petugas harus mendatangi wajib pajak untuk mencatat data objek pajak yang diperlukan dalam perhitungan, penetapan dan pembebanan pajak yang terutang. Upaya yang diambil oleh Kecamatan Medan Labuhan dengan melakukan menghimbau, penyuluhan, seminar dan lain-lain yang sehubungan dengan pajak.
3. Dalam hal penilaian wajib pajak melupakan untuk menandatangani sertifikat atau bukti kepemilikan dari Lurah. Upaya yang dilakukan oleh para petugas memberitahukan dengan benar sesuai dengan peraturannya.
4. Untuk penetapan perhitungan PBB-P2 terdapat masalah keberatan. Dalam mengatasi masalah seperti itu upaya yang dilakukan ialah dengan pengurangan pembayaran atau perhitungan pajak dengan melalui prosedur tertentu melalui perangkat desa, melampirkan SPPT, melampirkan foto kopi identitas diri.
5. Dalam hal pembayaran masih ada saja wajib pajak yang belum membayar atau melunasi pajak terutangnya yang sudah jatuh tempo. Untuk upaya yang diambil dikasihnya surat teguran kepada wajib pajak yang belum membayar pajak terutangnya.
6. Hambatan dalam penagihan ialah wajib pajak tidak memperhatikan atau melupakan tanggal jatuh temponya yang sudah tertera dalam SPPT yang diberikan sehingga terjadi tunggakan. Upaya yang dilakukan petugas memberikan himbauan dan memberitahukan wajib pajak untuk lebih memperhatikan tanggal jatuh temponya.
7. Untuk pengurangan wajib pajak belum merasa puas dan ingin meminta pengurangan untuk tanah dan bangunan mereka. Upaya dari petugas memberitahukan kepada wajib pajak bahwa pengurangan akan diberikan bagi mereka yang mengalami bencana alam dan akan diberikan khusus kepada Veteran karena sudah terdapat pada undang-undang.
8. Temuan dalam pelayanan terdapat pada wajib pajak dan sistem yang belum

terupdate. Upaya yang dilakukan memberitahukan kepada wajib pajak untuk menjaga dengan baik kelengkapan berkasnya dan selalu mengupdate sistem yang ada di Kecamatan Medan Labuhan.

- Selalu terdapat tunggakan-tunggakan yang terjadi. upaya yang dilakukan oleh Kecamatan Medan Labuhan yaitu dengan mengadakan penyuluhan, pemberian peringatan lewat media masa agar para penunggak mengetahui dan segera melunasi tunggakan tersebut.

Target dan Realisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Target dan Realisasi Pemungutan (PBB-P2) menunjukkan bahwa pada 6 daerah di Kecamatan Medan Labuhan pada tahun 2021 yang terjadi adalah realisasi penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Medan Labuhan mengalami tidak tercapainya target PBB sehingga hal ini menyebabkan dapat mempengaruhi penerimaan PBB-P2.

Target dan Realisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021

Kelurahan	SPPT	Target PBB	SPPT	Relisasi PBB
Kampung Besar	7649	Rp. 4.357.072.858	4376	Rp. 3.243.085.735
Martubung	3549	Rp. 2.021.659.363	1949	Rp. 917.788.394
Sei Mati	2992	Rp. 8.542.699.096	1554	Rp. 2.404.435.676
Pekan Labuhan	2721	Rp. 3.837.098.959	1335	Rp. 2.760.152.749
Tangkahan	8309	Rp. 10.177.823.583	2936	Rp. 6.914.479.797
Naleyan Indah	2122	Rp. 1.279.519.031	463	Rp. 203.863.033
Jumlah	27342	Rp. 30.215.872.890	12.613	Rp.16.443.765.384

Sumber : Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD)

Pembahasan

Proses Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) :

- Pendaftaran** : Hambatan yang dialami wajib pajak tidak mempersiapkan berkas dengan baik dan tidak mengisi formulir dengan benar, jelas, lengkap dan tepat waktu. Upaya yang dilakukan dari Pemerintah Kecamatan Medan Labuhan melakukan himbauan dan memberitahukan kepada wajib pajak untuk lebih teliti pada saat melakukan proses pendaftaran.
- Pendataan**: Hambatan yang dialami pengumpulan data objek pajak yang seringkali terdapat perbedaan maupun kekurangan, sehingga bisa berpengaruh dalam proses pendataan untuk pembuatan objek pajak baru. Upaya yang dilakukan memberikan arahan untuk wajib pajak agar bisa lebih memperhatikan berkas-berkas yang akan dikumpulkan.
- Penilaian** : Hambatan yang dialami data-data yang dimasukkan tidak sesuai dan wajib pajak tidak melengkapi syarat yang sudah ditentukan oleh petugas yang ada di Kecamatan Medan Labuhan. upaya yang dilakukan memberitahukan kepada wajib pajak untuk lebih teliti dalam mengumpulkan datanya agar bisa diproses dengan baik.
- Penetapan**: Hambatan yang dialami terdapat pada saat melakukan perhitungan, penetapan dan pembebanan PBB-P2 terutang. Upaya yang dilakukan memberikan himbauan agar lebih teliti pada saat melakukan perhitungan, penetapan dan

pembebanan PBB-P2 agar bisa diproses dengan baik.

5. **Pembayaran:** Hambatan yang dialami rendahnya pemahaman wajib pajak tentang tata cara pembayaran PBB-P2, kurangnya kesadaran dari wajib pajak dan tingkat ekonomi yang menjadi alasan yang tepat. Upaya yang dilakukan memberitahukan kepada wajib pajak agar tidak melewati tanggal jatuh tempo pembayaran dengan mengingatkan dan mensosialisasi kembali tentang pentingnya melakukan pembayaran PBB-P2.
6. **Penagihan:** Hambatan yang dialami kurangnya kerjasama dan kesadaran dari wajib pajak. Upaya yang dilakukan dengan menghimbau dan memberitahukan kepada wajib pajak untuk lebih baik lagi dalam pembayaran PBB-P2 agar tidak diberikan surat teguran penagihan.
7. **Pengurangan:** Hambatan yang dialami terdapat pada saat pengukuran. Upaya yang dilakukan memberikan penjelasan kepada wajib pajak tentang tata cara pengurangan.
8. **Pelayanan :** Hambatan yang dialami wajib pajak sudah membayar PBB tetapi tidak ada dalam basis data PBB, SPPT Palsu, Data wajib pajak tidak terdaftar, Wajib pajak tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran karena hilang disebabkan bencana banjir, SPPT Ganda dan Kesalahan NJOP per meter. Upaya yang dialami memberitahukan kembali kepada wajib pajak agar memperhatikan berkas-berkas yang penting dan tidak melakukan kesalahan yang akan merugikan.

Berdasarkan uraian hasil penelitian di atas, maka hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Putri Kemala Dewi Lubis (2018) yang menunjukkan bahwa analisis pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) bahwa efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan secara keseluruhan dapat disimpulkan penerimaan pajak Bumi dan Bangunan masih belum efektif. Faktor yang menyebabkan belum tercapainya realisasi pemungutan dan penerimaan pajak bumi dan bangunan antara lain wajib pajak belum seluruhnya melaporkan dan menyetorkan jumlah yang seharusnya dibayar sesuai dengan tunggakan pajaknya dan diharapkan kesadaran masyarakat agar mau membayar Pajak Bumi dan Bangunan sehingga pendapatan asli daerah (PAD) kota Medan bisa meningkat.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Medan Labuhan, maka peneliti menarik kesimpulan bahwa Pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kecamatan Medan Labuhan sudah sesuai dengan aturan yang ada dan memiliki peranan yang sangat penting. Secara keseluruhan semua rencana kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Kecamatan Medan Labuhan sudah bisa dibilang cukup baik meskipun masih ada saja yang perlu di tingkatkan lagi dari segi pembayaran pemungutan PBB-P2. Hambatan dan upaya yang dihadapi oleh Kecamatan Medan Labuhan dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 yaitu kurangnya pengetahuan dalam hal pemungutan PBB-P2, tingkat ekonomi berbeda, kesadaran wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB-P2, dan tidak adanya sanksi yang diterapkan oleh pemerintah kepada wajib pajak dalam pembayaran PBB-P2. Upaya yang dilakukan dalam pemungutan PBB-P2 ialah melakukan penyuluhan, seminar sehubungan dengan pajak, dan menginformasikan lewat media massa kapan pengambilan SPPT dapat dimulai dan batas pembayarannya.

Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dan menganalisis data yang diperoleh, maka peneliti memberikan saran sebagai berikut Tingkat pengawasan dan kontrol terhadap pegawai di Kecamatan Medan Labuhan dalam menjalankan sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan juga perlu ditingkatkan lagi, agar supaya sistem dapat berjalan dengan baik dan juga target dapat dipenuhi dengan baik. Dengan melakukan pelatihan dan bimbingan kepada petugas pemungut pajak perlu dilakukan agar proses pemungutan dapat berjalan dengan baik. Kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan sudah bisa berjalan dengan baik, namun masih perlu juga dukungan dari pemerintah setempat agar bisa melakukan sosialisasi dan penyuluhan kembali kepada wajib pajak menyangkut pelaksanaan pemungutan PBB- P2 sebagai pajak daerah agar bisa mengalami peningkatan dengan baik. Sebaiknya memberikan sanksi yang tegas kepada wajib pajak bagi mereka yang tidak melakukan pembayaran pajak sesuai dengan peraturannya. Dengan demikian semua proses pelaksanaan pemungutan PBB-P2 bisa terlaksana dengan baik adanya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardiyanto. 2016. *Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Optimalisasi Pencapaian Target Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sinjai*. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Makassar. Hal: 29-30.
- Ismail, Tjip. 2018. *Potret Pajak Daerah Di Indonesia*. Edisi Pertama, Cetakan Ke-1. Jakarta: Prenadamedia Group. Hal: 38-39.
- Mardiasmo. 2012. *Perpajakan*. Yogyakarta: CV. Andi Offset. Hal: 91-235.
- _____. 2013. *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta: CV. ANDI. Hal: 335.
- Meliala, Tulis dan Fransisca Widiarti Oetomo. 2012. *Perpajakan dan Akuntansi Pajak*. Edisi 7. Jakarta: Semesta Media. Hal: 65-82.
- Peraturan Daerah (PERDA) tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.
- Priantara, Diaz . 2012. *Perpajakan Indonesia*. Edisi 2. Jakarta: Mitra Wacana Media. Hal: 2-11.
- Putri Kemala Dewi lubis. *Analisis penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah kota Medan*. Universitas Negeri Medan. Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Perpajakan Indonesia (JAKPI) 2018 ISSN 2301-7481.
- Soemitro, Dr. Rochmat. 2013. *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi. Hal: 31.
- Suharno. 2016. *Panduan Praktis Amnesti Pajak Indonesia*. Jakarta: Kompas Media Nusantara. Hal: 3.
- Suparmoko, M. 2013. *Keuangan Negara*. Yogyakarta: BPFE. Hal: 195.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua atas Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Waluyo. 2014. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat. Hal: 65-66.
- Widodo, Widi. 2012. *Moralitas, Budaya Dan Kepatuhan Pajak*. Bandung: Alfabeta. Hal: 3-4.