

Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dan Retribusi Daerah dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Kota Medan)

Indah Auliya Mahdiahta Nasution¹, Ayu Wirda Ningsih²

^{1,2} Akuntansi Perpajakan, Politeknik Unggul Lp3M Medan

Email: indahauliyamnst@gmail.com¹, ayuwirdha89@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan dengan target demi mengetahui realisasi perolehan pajak bumi dan bangunan dan retribusi daerah pada Kota Medan tahun 2021 – 2022. Metode pengumpulan data yang dipergunakan ialah metode wawancara dan dokumentasi. Metode analisis data yang dipergunakan ialah metode deskriptif. Hasil Penelitian ini memperlihatkan bahwasanya kota Medan termasuk salah satu daerah yang mempunyai kapasitas pendanaan PBB paling besar. Namun kapasitas yang besar ini tidak sepadan oleh realisasi penerimaan yang besar pula. Realisasi penerimaan PBB di kota Medan ini belum menggapai target yang diinginkan. Faktor yang menyebabkannya tidak tercapainya target seperti buruknya proses penyampaian SPPT, buruknya sosialisasi mengenai PBB dengan wajib pajak. Penulis menyarankan agar pelaksanaan pelayanan SPPT terhadap wajib pajak harus ditingkatkan dengan cara menyatukan langsung dan mengirimkan SPPT terhadap pihak ketiga jika ia mendapatkan SPPT.

Kata kunci : *Pajak Bumi Bangunan, Retribusi Daerah, Pendapatan Asli Daerah*

Abstract

This research was conducted at the Medan City Regional Revenue Agency with a target to determine the realization of land and building tax revenues and regional levies in Medan City in 2021 - 2022. The data collection methods used are interview and documentation methods. The data analysis method used is descriptive method. The results of this study show that Medan City is one of the regions that has the largest PBB funding capacity. However, this large capacity is not commensurate with the realization of large revenues as well. The realization of PBB revenue in Medan city has not reached the desired target. Factors that cause it not to reach the target such as poor process of SPPT delivery, poor socialization of PBB with taxpayers. The author suggests that the implementation of SPPT services to taxpayers should be improved by directly recording and sending SPPT to third parties if they get SPPT.

Keywords: *Land and Building Tax, Local Retribution, Local Revenue*

PENDAHULUAN

Seberapa sukses suatu negara dalam membangun negaranya tergantung pada kemampuan negara untuk memajukan suatu kemakmuran masyarakat, membutuhkan biaya untuk membiayai pembentukan sehingga memperoleh tujuan yang diharapkan. Satu diantara cara untuk memperoleh tujuan ini ialah dengan melalui pajak. Pajak ialah sumber penerimaan yang mempunyai peran wajib dalam menyediakan sumber penerimaan untuk membelanjai pengeluaran pemerintah. Salah satu sumber pajak tersebut ialah Pajak Bumi dan Bangunan. Menurut Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan ialah pajak yang dikenakan kepada pemilik, tuan, penggarap dan pemilik hasil bumi (tanah). Sebagaimana yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 12 1994 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan, yang mengemukakan

bahwasanya Pajak Bumi dan Bangunan termasuk pajak yang objektif, bahwasanya banyaknya pajak yang dikenakan dipastikan terhadap kondisi objeknya ialah bumi (tanah) dan bangunan.

Menurut otoritas pemungutannya, perpajakan di Indonesia dibedakan jadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat ialah pajak yang tugas pengumpulan dan penyelenggaranya dikerjakan oleh di pusat, departemen keuangan dan pelaksanaannya di kantor pelayanan pajak, sementara pajak daerah ialah pajak yang dikendalikan oleh pemerintah daerah provinsi ataupun kabupaten dan kota yang berfungsi untuk menopang perolehan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berbeda dengan retribusi, retribusi dapat dipungut oleh pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), instansi atau perusahaan swasta, atau bagian yang mempersiapkan benda atau kebaikan yang berkaitan dengan rakyat dan dibayar atas kontribusinya (Bambang Sudarsono, 2016). Pemberian retribusi didasarkan pada pembayaran atas penggunaan atau penyediaan barang atau layanan publik yang digunakan untuk mendukung kegiatan pemerintahan dan untuk menyediakan lembaga dan layanan publik. (Bambang Sudarsono, 2016).

Peran Pendapatan Asli Daerah dalam pendapatan pemerintah di seluruh Indonesia terlalu minim untuk mendukung pembentukan daerah. Pada saat yang sama, sesuai dengan prinsip pelaksanaan otonomi daerah pengelolaan serta pembangunan daerah secara berangsur tumbuh didelegasikan ke daerah. Dengan semakin melajunya kewajiban pemerintah pusat yang diserahkan ke pemerintah daerah maka kontribusi finansial perda akan semakin istimewa sebab daerah diharapkan mampu memobilisasikan sumber daya mereka menjadi lebih aktif. Oleh karena itu, pemerintah daerah harus mengoptimalkan pendapatannya meningkatkan PAD mereka untuk digunakan nanti dalam membiayai pengeluaran atau belanja daerah.

Salah satu cara terbaik untuk menaikkan perolehan daerah yakni dengan cara memaksimalkan perolehan pajak dan retribusi baik itu dari pasar, terminal, maupun pariwisata. Hubungan pajak dan retribusi dengan perolehan daerah. Melewati PAD dan distribusi pendapatan bebas pajak. Pendapatan Asli Daerah adalah penghasilan dari iuran pajak daerah, retribusi daerah, penghasilan dari perusahaan daerah, perolehan dari instansi dan perolehan lain yang tercantum oleh Pendapatan Asli Daerah yang berkepentingan dan hal tersebut membuat perolehan daerah yang sah.

METODE

Penelitian dengan metode deskriptif yang dilakukan menyatukan dan mempertunjukkan data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kota Medan berbentuk data – data total terget dan realisasi PBB dan Retribusi Daerah. Populasi dan sampel yang digunakan ialah informasi perolehan Pendapatan Asli Daerah dan informasi perolehan Pajak Bumi dan Bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Medan. Jenis data yang dipakai peneliti ialah jenis data kualitatif dan kuantitatif. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan ialah dokumentasi dan wawancara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan

Sejak 1 Januari 2013 kantor pajak tidak lagi mengurus Pajak Bumi dan Bangunan tetapi menjadi Badan Pendapatan Daerah. Hal itu merujuk pada Pasal 77 UU No. 28 Tahun 2009 mengenai pergantian Pajak Bumi dan Bangunan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dan peraturan daerah yang mengurus pajak daerah untuk Kota Medan. Melalui perubahan ini, 100% pendapatan dari PBB bakal diterima ke PAD perkotaan Medan. Di kota Medan, pemungutan PBB menjadi sumber pendapatan yang cukup signifikan bagi pemerintah daerah dalam upaya meningkatkan PAD. Pemda/kota cuman menerima sebagian dari total PBB sebanyak 64,8%. Selanjutnya, pemerintah pusat telah melimpahkan seluruh wewenang mengenai penggarapan PBB terhadap kabupaten/kota. Wewenangan tersebut meliputi pendapatan, evaluasi, penetapan, administrasi, permohonan sertas servis perpajakan.

Meskipun sebelumnya perubahan terjadi, perda mencatat wajib pajak dan membayar pemungutan terhadap wajib pajak.

1. Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan

Sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan menetapkan *system official assessment* dalam arti bahwasanya kedaulatan untuk meyakinkan banyaknya pajak yang terhutang terdapat pada aparatur pajak. Hal ini diakibatkan bahwasanya kontribusi fiskus sungguh hebat dalam prosedur pengumpulan Pajak Bumi dan Bangunan yang dikerjakan di kawasan kota Medan.

Hal ini ditekankan dalam wawancara dengan Kepala UPTB dan PBB Bapenda sebagai berikut : *“sistem pemungutan yang digunakan ialah Official Assesment System atau remisi/otorisasi kedaulatan untuk menetapkan banyaknya pajak dari fiskus atau pemerintah yang berhak memungut pajak, dan hal ini dilaksanakan oleh aparat Bapenda berkolaborasi terhadap Kantor Pelayanan Pajak Pratama badan tersebut bertanggung jawab mematokkan banyaknya pajak yang perlu dilunaskan oleh wajib pajak. Ia kemudian menjelaskan, hak untuk menentukan besarnya kewajiban pajak, tujuannya ialah buat memastikan berapa besarnya wajib pajak yang akan dilunaskan dengan terlebih dahulu mendaftarkan kewajiban pajak tersebut.”*

2. Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun hasil wawancara peneliti dengan Kepala UPTB dan PBB Bapenda mengenai ketentuan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan mengungkapkan : *“Sebelumnya, kami kumpulan dahulu RT/RW selesai kami kumpulan RT/RW kemudian kami sampaikan bahwasanya Pajak Bumi dan Bangunan itu salah satu PAD yang menolong pembangunan sendiri yang ada pada kota Medan. Jikalau PAD bertambah kita ada target dari tahun – tahun sebelumnya setidaknya kita melebihi realisasi jadi kalau PAD bertambah atau target naik banyak yang bisa membuat laba, seperti pembangunan di Kota Medan prioritasnya itu besar, misalnya dari 2 tiba – tiba turun menjadi 4, jadi RT/RW bisa diingatkan intinya mengenai Pajak Bumi dan Bangunan kita teruskan pada RT/RW terus RT/RW yang akan meneruskan kepada warga, dan diberikan SPPT yang diutus dari kecamatan yang membuat perbandingan besaran objek pajak yang bakal dibayarkan tiap rumah”*.

Hal ini searah kepada ide (Wijaya & Irawan, 2018) yang merumuskan bahwasanya *“Prosedur ialah rangkaian pekerjaan yang menyangkut sebagian manusia dalam satu divisi ataupun lebih yang dikerjakan secara terus menerus dengan cara yang serupa”*.

3. Penentuan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan

a. Pendaftaran

Langkah pertama pada proses PBB adalah registrasi, sebelum berada dalam layanan PBB atas suatu objek, Bapenda Kota Medan terlebih dahulu memutuskan siapa yang wajib pajak atau subyek pajak. Registrasi dilangsungkan di kantor Bapenda , yang area usahanya melingkupi posisi tanah dan/atau bangunan yang mempunyai, dikendalikan ataupun dipergunakan, dengan mempergunakan suatu blangko yang disebut Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP orang pribadi ataupun lembaga wajib pajak harus di lengkapi sesuai keputusan, seperti berikut: a) jelas, b) sesuai, c) lengkap, d) tidak terlambat. Pemberitahuan SPOP wajib pajak dan Badan Pendapatan Daerah bisa dilakukan dengan mengirimkannya segera ke kantor Bapenda atau menyalurkannya lewat pos tercatat paling lambat 30 hari.

b. Pendataan Objek dan Subjek Pajak

Sesudah mengerjakan registrasi, selanjutnya melakukan pendataan, proses pendataan dimulai dari pengisian blangko pendataan secara akurat, tegas kemudian kembalikan ke Bapenda kota Medan serta didaftarkan pada daftar induk wajib pajak berlandaskan urut, nomor yang dipergunakan sebagai nomor seri, masukan NPWP setempat serta cantumkan dalam tiap dokumen pajak daerah. Setiap 3 bulan sekali, wajib pajak yang telah mempunyai NPWP setempat harus memasukkan formulir pendataan yang ditandatangani wajib pajak dan diserahkan ke Bapenda.

c. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Sebelum menagih dan memungut pajak seharusnya melakukan perhitungan tarif/biaya. UU PBB menganut tarif tunggal, yakni 0,5% dari NJKP, biaya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan diterapkan sejumlah 0,1% untuk NJOP kurang dari 1 milyar, 0,2% untuk NJOP diatas 1 milyar dan UU PDRD menetapkan bahwa besarnya tarif ialah setinggi – tingginya 0,3% dari NJOP.

d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Setelah menentukan biaya/manfaat pajak, lalu biayanya dibayarkan. SPPT PBB menetapkan tanggal kadaluwarsa pelunasan dan penyampaian pajak yang terutang paling lambat 30 hari sesudah berakhirnya masa pajak dan paling lambat 6 bulan mulai tanggal disetujuinya SPPT dari wajiib pajak. Pajak akan dibayar sekaligus, Bupati/Walikota terpilih dapat memberikan jeda terhadap wajib pajak atas pengembalian pajak yang akan dibayarkan sekaligus, setelah memenuhi syarat yang ditetapkan. Penundaan pembayaran pajak dilaksanakan sampai habis dan berbentuk bunga sejumlah 2% per bulan berdasarkan pajak yang belum dibayarkan. Pembayaran harus dilaksanakan secara rutin dan berkala dengan bunga sejumlah 2% per bulan dari besaran pajak yang belum ataupun sedikit dibayarkan.

Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Tahun 2021 - 2022

Tabel 1. Hasil Penelitian Potensi dan Realisasi Pendapatan Penerimaan 2021 - 2022

Tahun	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	Tingkat Efektivitas	Kriteria
2021	550.256.632.325	552.715.577.096	100,45%	Sangat Efektif
2022	902.054.109.305	624.617.873.337	69,24%	Kurang Efektif

Perhitungan diatas menunjukkan pada tahun 2021 pemerintah Kota Medan dapat merelisasikan target penerimaan pajak sebesar 550.256.632.325 dan realisasi pajak mencapai 552.715.577.096 dengan persentasi 100,45% sehingga memasuki kategori sangat efektif, pada tahun 2022 target pajak naik sebesar 902.054.109.305, namun realisasi pajak belum mencapai target karena penerimaan PBB hanya sebesar 624.617.873.337 sedangkan penerimaan PBB ditargetkan sebesar 902.054.109.305 dengan selisih 277.436.235.968 atau sebesar 69,24% sehingga masuk kedalam kategori kurang efektif. Dari penjabaran di atas, bisa dikatakan bahwasanya Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 telah mencapai target yang sudah dipastikan. Namun, perolehan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 mengalami penyusutan. Penyebab hal ini dikarenakan menurunnya pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan, masih besarnya wajib pajak yang belum tercatat serta dikarenakan pemahaman atas pajak bumi dan bangunan masih minim, hal ini dapat berdampak pada kecilnya perolehan pendapatan asli daerah kota Medan.

Badan Pendapatan Daerah kota Medan selaku pemimpin pemungutan pendapatan daerah untuk memenuhi kewajiban pemungutan PBB. Pekerjaan BAPENDA saat ini melingkupi untuk menolong pencatatan, penjadwalan sasaran anggaran, penyampaian SPPT dan dokumen PBB lainnya, penyusunan laporan PBB pelaksanaan PBB serta pemantauan dan pengawalannya. BAPENDA kota Medan mempunyai kelompok pelaksanaan pemungutan PBB yang bekerja sama mulai dari kecamatan sampai desa, anggota pengumpulan PBB bersifat kooperatif, oleh karena itu melalui kerjasama ini diharapkan penerapan pemungutan PBB dapat efektif dan baik.

Efektivitas Retribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Tahun 2021- 2022

Tabel 2. Hasil Realisasi Penerimaan Retribusi Daerah Kota Medan 2021 - 2022

Tahun	Target	Realisasi	Tingkat	Kriteria
-------	--------	-----------	---------	----------

	Penerimaan	Penerimaan	Efektivitas	
2021	284.040.000.000.	89.072.000.000	31,55%	Tidak Efektif
2022	252.090.000.000	113.090.000.000	45,04%	Tidak Efektif

Tabel diatas menunjukkan peningkatan penapatan retribusi daerah kota Medan dalam 2 tahun terakhir yakni yang terjadi pada tahun 2021 – 2022 meskipun belum mencapai target yang di inginkan. Faktanya pemerintah kota Medan kurang pandai dalam mendapatkan penerimaan retribusi daerah yang sesuai dengan tujuan anggaran retribusi daerah. Kinerja terbaik pemko Medan juga mempengaruhi tercapainya tujuan seperti terbengkalainya para pekerja di beberapa pemungutan sehingga objek retribusi tidak dipungut dengan baik, tanggung jawab yang tidak boleh mengakibatkan penyalahgunaan wewenang sebagai pelayanan yang tidak lengkap memadai sedangkan kendala dari masyarakat kurang terhadap retribusi, partisipasi kota dalam tarif daerah kecil.

Upaya-upaya yang Dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Medan Untuk Mengoptimalkan Penerimaan PBB

Badan Pendapatan Daerah kota Medan terus berupaya meningkatkan perolehan dari PBB. Berikut ini upaya - upaya yang dikerjakan dalam menambah perolehan PBB (hasil wawancara dengan Kepala UPTB dan PBB Bapenda) ialah seperti berikut:

1. BAPENDA menyelesaikan tagihan aktif dengan meneruskan surat peringatan, surat kepastian pajak, dan surat paksa kepada wajib pajak.
2. BAPENDA melakukan kerja media dengan mempromosikan pentingnya pungutan pajak semacam sumber pendapatan daerah yang dipergunakan untuk pembangunan daerah itu sendiri.
3. Memampang spanduk dan promosi di media cetak maupun elektronik yang memuat ajakan kepada wajib pajak mengenai pentingnya pelunasan PBB agar wajib pajak secepatnya membayar PBB yang terutang dalam SPPT.
4. Memperbaiki manajemen, menumbuhkan kemampuan keuangan menempuh pentaan yang lebih unggul, hal itu bisa dilaksanakan melalui memperbanyak organisasi dan lembaga-lembaga penting didaerah.
5. Wajib pajak yang membayarkan tepat waktu harus diberikan penghargaan, dan juga dengan para pemungut yang bertugas secara efektif, untuk mendorong tercapainya tujuan keuangan Pajak Bumi dan Bangunan bisa berhasil dicapai.
6. Penghapusan denda, kebijakan ini dilakukan untuk mendorong para wajib pajak lebih ringan dalam membayar pajak yang dibebankan

SIMPULAN

Berlandaskan hasil penelitian yang dilaksanakan oleh peneliti, maka bisa disimpulkan bahwasanya :

1. Penetapan sistem dan tata cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sepadan terhadap undang – undang yang berlaku. Tetapi dalam penerapan sistem pemungutan PBB masih kurang dikarenakan minimnya aktivitas manusia untuk mengumpulkan atau mendata urusan perpajakan didaerah yang ditunjuk sebagai wajib pajak, dan pemahaman serta kebenaran wajib pajak pada melaporkan objek pajak yang ditentukan untuk melunasi pajaknya setara dengan yang ditentukan. Begitu pula dengan penerapan sistem pemungutan PBB kurang baik dikarenakan tingkat pemahaman warga yang ditunjuk selaku wajib pajak ikut menyertakan dirinya ke Bapenda. Selain kualitas pemahaman, minimnya bersosialisasi turut memengaruhi kurangnya pendacatatan wajib pajak. Serta pemahaman wajib pajak dalam menjumlah Nilai Objek Pajak (NJOP) yang ditentukan masih kurang.
2. Peningkatan efektif perolehan PBB dan Retribusi Daerah tidak sesuai yang diharapkan, sehingga investasi dari PBB di Kota Medan dalam meningkatkan PAD belum optimal. Hal ini dipicu karena belum terlaksananya sistem ataupun prosedur pemungutan yang efektif dan

efesien, yang terlihat dari penerapan cara dan proses yang ada saat ini. Selain itu, total pemungutan pajak juga kurang memiliki SDM dan ketahanan terhadap melaksanakan cara serta prosedur pemungutan PBB. Minimnya partisipasi ini juga dipengaruhi karena kurang pemahaman para wajib pajak untuk memenuhi kewajiban untuk melunasi pajaknya. Hal ini timbul disebabkan kurangnya pedoman mengenai pentingnya melunasi pajak. Selain faktor diatas, minimnya pengetahuan warga tentang UU Pajak Bumi dan Bangunan, kurangnya upah ataupun pengenalan sanksi yang tak jelas bagi wajib pajak yang memperlambat pelunasan PBB hingga kesertaan wajib pajak yang menepati tanggung jawabnya berdampak pada realiasi yang diterima.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Sudarsono. 2016. *Hukum Administrasi Pajak Negara Edisi Revisi*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Erlly Suhandy. 2014. *Hukum Pajak, Edisi 6*, Salemba Empat, Jakarta.
- Halim, M. S. 2014. *Teori, Konsep Mengenai Efektivitas*. Jakarta : Salemba Empat.
- Indrawan, R. & Yaniawati R.P 2014. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran Untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan*, Bandung : Penerbit PT. Refika Aditama.
- Mardiasmo. 2017. *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi
- Mardiasmo. 2018. *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2018*. Yogyakarta : Penerbit Andi.
- Puspitasari, R. (2022). Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *Zabags International Journal Of Economy*, 1(1), 7-10.
- Wijaya Darma dan Roy Irawan. 2018. *Prosedur Administrasi Penjualan Bearing Pada Usaha Jaya Teknik Jakarta Barat*. 16(1) : 26 - 30.
- Undang Undang Nomor 12 tahun 1994 Tentang *Pajak Bumi dan Bangunan*
- Undang Undang No 23 tahun 2014 Tentang *Pemerintah Daerah, Pendapatan Asli Daerah..*
- Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang *Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), surat pelunasan berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), dan berdasarkan Surat Tagihan Pajak*
- Undang Undang Nomor 28 tahun 2009 Pasal 1 Ayat 64, "Retribusi daerah