

## **Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Optimalisasi Pencapaian Target Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Merauke**

**Citra Lindiani<sup>1</sup>, Mohamad Ilham<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Program studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Musamus Merauke

e-mail korespondensi: Lindiani, C ([citralindiani@gmail.com](mailto:citralindiani@gmail.com))

**Abstrak,** Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Merauke. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dalam optimalisasi pencapaian target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Merauke. Jumlah informan dalam penelitian ini adalah 2 (dua) orang yaitu Kepala Bidang PBB dan BPHTB dan Kepala Sub Bidang Pendataan dan Pendaftaran PBB dan BPHTB di Bapenda Kabupaten Merauke. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, studi kepustakaan, dokumentasi, dan observasi. Metode analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan. Hasil penelitian yang didapatkan yaitu pelaksanaan SOP (Sistem Operasional Prosedur) harus dilakukan dengan baik sesuai dengan prosedur namun pada sistem pemungutan PBB masih belum optimal karena berbagai kendala antaralain SDM pada Bapenda Kabupaten Merauke terkait kompetensi pemahaman aturan masih kurang, wajib pajak yang mempunyai kecenderungan menghindari pajak, aplikasi yang masih belum maksimal mendukung pemungutan PBB, pelaksanaan sosialisasi yang belum dilakukan secara maksimal, dan pelunasan PBB yang saat ini hanya bisa dilakukan di Bapenda saja sehingga mempengaruhi pencapaian realisasi dan target penerimaan PBB di Kabupaten Merauke tidak stabil.

**Kata kunci:** Sistem, Optimalisasi, Target, Pajak Bumi dan Bangunan

**Abstract,** This research was conducted at the Merauke Regency Regional Revenue Agency. The purpose of this study is to find out and analyze the land and building tax collection system in optimizing the achievement of the land and building tax revenue target in Merauke Regency. The number of informants in this study was 2 (two) people, namely the Head of the UN and BPHTB Division and the Head of the UN Data Collection and Registration Sub-Division and BPHTB in Merauke Regency Bapenda. This research is a qualitative research with a descriptive approach. The data collection techniques used are interviews, literature studies, documentation, and observation. The data analysis methods used are data reduction, data presentation, and conclusions. The results of the research obtained, namely the implementation of sops (Operational Procedure Systems) are certainly carried out properly in accordance with procedures but the UN collection system is still not optimal because of various obstacles between other human resources in Merauke Regency Bapenda related to competence in understanding the rules is still lacking, taxpayers who have a tendency to avoid taxes, applications that are still not optimally supporting UN collection, implementation of

*socialization that has not been carried out optimally, and unpayment which currently can only be done in Bapenda alone, thus affecting the achievement of targets and the realization of UN revenue in Merauke Regency is unstable.*

**Keywords:** *System, Optimization, Target, Land and Building Tax*

## **1. Pendahuluan**

Di Indonesia pada masa ini tengah menghadapi banyak masalah diberbagai sektor terkhusus disektor ekonominya. Telah 2 tahun Indonesia menjadi salah satu negara didunia yang menghadapi bencana covid-19, dan telah kita ketahui bersama akibat nya banyak sekali pengeluaran negara untuk menanggulangi bencana tersebut. Bukan lagi rahasia bahwa hal ini menjadikan permasalahan yang sangatlah berat dan harus diselesaikan negara. Agar dapat bertahan dan dapat memperbaiki kondisi ekonominya yang terjadi, pemerintah mengusahakan semuanya yang berpotensi meningkatkan penerimaan pendapatan negaranya dari dalam negeri, dan tidak dapat disanggah lagi bahwa pajak yang telah memberi kontribusi terbesarnya pada penerimaan negara Indonesia, baik pajak negara maupun pajak daerah (Bayyinah, 2019).

Menurut Undang-undang RI Nomor 2 ditahun 2015 mengenai penentuan aturan yang ada di pemerintah yang menggantikan Undang-Undang Nomor 2 ditahun 2014 mengenai peralihan pada Undang-undang Nomor 23 ditahun 2014 mengenai pemerintah daerah. Mengatakan agar semua kegiatan urusan mengenai pemerintahan daerah diberikan pada pihak pemerintah daerah, kini daerah diberikan wewenang sepenuhnya membuat perencanaan menjalankan, pengawasan, pengendalian, dan penilaian kebijakan daerah, wewenang yang meluas, dengan sifat berwujud dan memberi tanggung jawab pada daerah yang dipergunakan mengatur serta mengurus secara mandiri mengenai kegiatan pemerintah dan menjalankan wewenang pada buah pikiran sendiri serasi dengan kebutuhan masyarakat sekitar serta kemampuan masing-masing daerah berdasar peraturan undang-undang (Kristiadi, 2000).

Pemerintah daerah melalui otonomi diberi peluang mengolah pendapatan asli daerah. Wewenang penuh yang di pegang daerah untuk mendapatkan pendapatan yang berpotensi untuk mendukung pembangunan daerah (Manam, 2001). Maksud pelaksanaan otonomi daerah agar daerah tersebut bisa berkembang maju sesuai kemampuan daerah tersebut, karena itulah harus ikhtiar serius yang dilakukan daerah Kabupaten guna meningkatnya keuangan di daerahnya. Jika tidak adanya penerimaan keuangan yang bagus akan menimbulkan daerah tak dapat mewujudkan tanggung jawabnya dan kewenangannya untuk mengatur serta mengurus rumah tangga dengan baik (Rahman, 2005).

Kebijakan keuangan setiap daerah berbeda-beda, sesuai dengan pada perda yang ada. Kebijakan finansial di daerah pengarahannya bagi peningkatan penerimaan daerah. Situasi finansial di daerah digunakan sebagai penentuan karakter, wujud, dan rencana aktivitas yang hendak dilakukan oleh penguasa yang memerintah daerah tersebut. Tetapi, yang penting dicatat yaitu meningkatkan penerimaan daerah harus diperhatikan dari sudut pandang yang bertambah lagi karena daerah semata-mata tidak dilihat dari sudut wilayahnya sendiri-sendiri saja namun pada hubungannya satu sama lain dengan kesatuan perekonomian Indonesia (Lingga, 2019)

Adanya kewenangan menggali kemampuan daerah sendiri guna meningkatkan pendapatan daerahnya membuat daerah tak menggantungkan diri kepada dana dari pusat. Menurut Undang-undang nomor 33 pada tahun 2004 pasal 6 mengenai dana perimbangan daerah, sumber PAD yaitu Kontribusi wajib pada daerah (pajak daerah), retribusi daerah, serta lain sebagainya sebagai PAD. Dengan hal ini PAD yang memegang kontribusi terbesar yaitu pajak dari daerah. Pajak adalah hasil pemungutan dari rakyat

yang dilakukan pemerintah berdasar pada undang-undang dengan bisa dipaksa dan belum dibayar kan wajib pajak, pembayarannya tak mendapatkan balik prestasinya dengan cara langsung dan hasil yang didapatkan dipergunakan pada pemberian biaya keperluan pemerintah menyelenggarakan pemerintahan serta membangun masyarakat (Lingga, 2019).

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu mengelola keuangan pada setiap daerah sangat berpengaruh pada pengukuran mengenai cara apa negara sekarang ini mengelolakan keuangan dipusat ataupun didaerah yang sedang ada sejumlah kekurangannya. Misalnya seperti macam-macam potensi dari Pendapatan Asli Daerah tidak terkelola dengan baik pada pemerintahan daerah terkhusus Bapenda di Kabupaten Merauke yang memiliki posisi dasar untuk membangun daerah Kabupaten Merauke. Pajak Daerah merupakan kekuatan PAD Kabupaten Merauke. Semua itu mempunyai tujuan yaitu agar pemerintah daerah mempunyai kebebasan untuk menggali serta melakukan pelaksanaan otonomi daerahnya. Hal itu selaras dengan Peraturan Daerah Kabupaten Merauke Nomor 9 ditahun 2011 yang mengutarakan Pajak Daerah yaitu sumbangan yang diwajibkan pada daerahnya yang dibayarkan bagi perorangan maupun badan usaha, memiliki sifat paksaan berdasar pada Undang-undang, serta imbalannya tak didapatkan langsung dan dimanfaatkan bagi kepentingan daerah yang paling banyak untuk memakmurkan masyarakat Merauke. Terdapat bermacam pajak yang ditarik pemerintah Kabupaten Merauke antara lain pajak restoran, pajak reklame, pajak hotel, pajak hiburan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak air bawah tanah, pajak parkir, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pajak penerangan jalan, serta Pajak Bumi dan Bangunan (Admaja, 2020).

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan salah satu staf di Bapenda mengenai kondisi pemungutan PBB yang menjadi satu dari jenis pajak yang ditarik di Kabupaten Merauke masih terdapat hambatan saat penerapan sistem pemungutan pajak salah satunya yaitu walaupun SPPT telah diterima oleh wajib pajak namun tidak selalu membuat masyarakat sadar akan kewajibannya dan masih banyak yang tidak membayarkan pajaknya dengan banyak alasan seperti SPPT PBB yang belum dipecah dan menganggap tanggungan pajak yang ditetapkan tidak sesuai namun masyarakat tidak segera melapor dan menjadikannya alasan untuk menghindari pajak. Hal tersebut diperkuat oleh penelitian menurut Admaja (2020) tingkat ketercapaian PBB di Kabupaten Merauke masih selalu berubah-ubah setiap tahunnya yaitu pada tahun 2019 dan tahun 2018 yang mencapai target, namun pada tahun 2017 belum tercapai targetnya disebabkan oleh kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak belum maksimal dikarenakan masyarakat belum seluruhnya sadar tentang kewajiban untuk membayar pajak tepat pada waktunya sehingga realisasi target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sudah dapat dipastikan tidak selalu memenuhi target yang sudah ditentukan.

Sistem pemungutan pajak yang baik tentunya dapat membuat kepatuhan wajib pajak meningkat dalam hal membayarkan pajaknya sehingga dapat mempengaruhi hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang didapatkan, serta dapat menyadarkan para wajib pajak untuk membayar dengan lunas pajak yang terutang dengan tepat pada waktunya. Kemampuan pemerintah untuk melakukan penarikan pajak juga mempunyai peran penting guna membuat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan meningkat (Lingga, 2019). Usaha yang perlu dilakukan oleh pemerintah terkhusus Bapenda Kabupaten Merauke adalah melakukan sosialisasi dan menanamkan pengetahuan mengenai peraturan pajak yang sedang digunakan, bertujuan untuk membuat masyarakat mengerti serta dapat melaksanakan kewajiban membayar pajak secara baik serta sesuai dengan peraturan yang berlaku (Admaja, 2020).

## **2. Metode**

Jenis penelitian ini yaitu penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, penelitian deskriptif ini adalah data yang didapat kemudian diatur dengan baik setelah itu dianalisis mendasar pada teori yang terhubung dengan masalah kemudian diambil kesimpulan dan sarannya (Husein, 2004).

Penelitian ini subjek nya yaitu pihak yang berkontribusi secara langsung pada pelaksana pemungutan pajak di Badan Pengelolaan Pendapatan daerah Kabupaten Merauke. Jadi, pihak yang berlaku menjadi informan dalam penelitian ini yaitu : Kepala Bidang PBB dan BPHTB dan Kepala Sub Bidang Pendataan dan Pendaftaran PBB dan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Merauke.

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu:

1. Wawancara  
Wawancara yang dilakukan peneliti yaitu dengan mengumpulkan data-data caranya memberi sejumlah tanya jawab dengan cara langsung pada narasumber/informan yaitu kepala bidang PBB dan staf kolektor PBB di Bapenda Kabupaten Merauke.
2. Studi Kepustakaan  
Mengumpulkan data dipenelitian ini dilaksanakan dengan membaca buku, undang-undang, maupun media kabar lain terkait penelitian yang dilaksanakan.
3. Dokumentasi  
Bentuk data dokumen yang di kumpulkan pada penelitian dapat berbentuk foto, gambar, struktur organisasi, dan lain-lain.
4. Observasi  
Observasi merupakan pengamatan secara langsung objek yang ingin diteliti pada waktu yang singkat dengan tujuan memperoleh gambaran tentang objek yang diteliti dengan cara mengamati bagaimanakah sistem pemungutan PBB.

Unit analisis pada penelitian yang dilakukan ini yaitu:

1. Analisis sistem pemungutan PBB.
2. Optimalisasi pencapaian target penerimaan PBB.

Pendekatan deskriptif pada metode kualitatif analisis data ada tiga macam, yakni:

1. Reduksi Data  
Reduksi data adalah upaya pemikiran tanggap dengan diperlukan cerdas dan luasnya berfikir serta dalamnya pengetahuan ( Sugiyono, 2015) .
2. Penyajian Data  
Penyajian data dilakukan dengan mengumpulkan informasi tentang Analisis Sistem Pemungutan PBB dalam Optimalisasi Pencapaian Target Penerimaan PBB di Bapenda Kabupaten Merauke dan setelah itu akan diberi kesimpulan berhubungan dengan penelitian tersebut (Lingga, 2019).
3. Kesimpulan  
Menurut Sugiyono (2019) kesimpulan merupakan penemuan terbaru yang tidak ada sebelumnya.

### **3. Hasil dan Pembahasan**

#### **3.1. Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Sistem merupakan tata cara pemungutan pajak, sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan menggunakan Official Assessment System yaitu sistem yang pemungutan pajaknya diberikan kewenangan pada pemerintahan fiskus pada penentuan besar pajak belum dilunasi, sistem seperti ini dipergunakan pada PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dikarenakan menyangkut semua lapisan rakyat yang

mempunyai, menguasai, maupun memanfaatkan subjek pajak berupa bumi dan bangunan.

Pajak Bumi dan Bangunan yaitu pajak dikategorikan pada harta yang sifatnya tak bergerak, yang paling diutamakan yaitu objek pajak nya, karena itulah kondisi maupun status seseorang atau badan yang merupakan subjek pajak tidak berpengaruh pada besar pajaknya, hingga dapat dikatakan pajak yang adil yaitu Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan satu dari pajak pusat untuk menjadi salah satu sumber dari pendapatan dinegara.

Dalam menjalankan sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda kabupaten Merauke ada beberapa sistem operasional prosedur (SOP) pemungutan PBB yang dilakukan, yaitu :

a) Pendaftaran

Berdasarkan Undang-undang No. 12 pada tahun 1999 pasal 9 ayat 2 yaitu: surat pemberitahuan objek pajak patut terisi secara jelas, jujur serta tidak ada yang tertinggal dan diberi tandatangan setelah itu disampaikan pada Dirjen pajak yang tempat bekerjanya mencakup tempat objek pajak.

Kondisi yang terjadi di Bapenda kabupaten Merauke masih ada kendala terutama saat pendaftaran dengan melakukan permohonan penerbitan SPPT baru tetapi terkadang berkas yang dibawa oleh pemohon tidak sesuai sehingga permohonan penerbitan SPPT baru belum bisa di proses sehingga harus melengkapi berkas terlebih dahulu. Dari hal tersebut dapat dilihat bahwa masyarakat masih banyak yang belum mengetahui dan paham dalam hal persyaratan pendaftaran.

Solusi yang dilakukan agar tidak terjadi penolakan disaat wajib pajak tidak membawa berkas permohonan SPPT baru dengan lengkap yaitu Bapenda perlu melaksanakan sosialisasi yang sesering mungkin kepada masyarakat sesuai dengan kebutuhan, tidak hanya disaat penyerahan SPPT PBB saja atau hanya lewat RRI tetapi dengan cara mencari waktu yang tepat agar dihadiri oleh masyarakat secara langsung. Hal ini didukung oleh penelitian Lingga (2019) yaitu saat pelaksanaan penyuluhan ataupun sosialisasi PBB seharusnya fiskus bisa sesuaikan waktunya dengan masyarakat agar tak meganggu keseharian masyarakat.

Jadi, pada tahap pendaftaran yang menjadi tahap awal sistem operasional prosedur (SOP) pemungutan PBB masih belum dilakukan secara optimal karena masyarakat masih banyak yang belum mengetahui dan paham dalam hal persyaratan pendaftaran dikarenakan sosialisasi yang belum dilakukan secara maksimal dengan begitu pada tahap pendaftaran ini masih terdapat kendala sehingga belum sesuai dengan ketentuan pada Undang-undang No. 12 pada tahun 1999 pasal 9 pada ayat 2 yaitu surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) patut terisi secara jelas, jujur serta tidak ada yang tertinggal dan diberi tandatangan setelah itu disampaikan pada Dirjen pajak yang tempat bekerjanya mencakup tempat objek pajak.

b) Pendataan

Salah satu ketentuan untuk mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) yaitu "Benar", artinya data di dalam SPOP yang dilaporkan yaitu meliputi luasnya pertanahan ataupun bangunan, ditahun berapa perolehannya, tempat tanahnya maupun bangunan dan digunakan untuk apa harus diisi sesuai keadaan.

Kondisi yang terjadi di Bapenda kabupaten Merauke masih terdapat kendala yang dialami contohnya seperti wajib pajak membangun bangunan baru di tanah kosong yang dimilikinya namun tidak segera dilaporkan, dan jika sertifikat tanah telah dipecah menjadi beberapa orang otomatis SPPT yang muncul masih atas nama pemilik pertama tetapi tidak segera melaporkan keadaan terbarunya maka hal itu juga menjadi kendala nantinya saat pemungutan pajak jika pendataan tidak sesuai keadaan.

Pendataan ini terkait dengan pengisian SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak) digunakan untuk menginformasikan tentang wajib pajak mengenai objek pajak nya yaitu tanah atau bangunan antara lain: luas objek pajak, alamat wajib pajak dan alamat objek pajak.

Solusi yang dapat dilakukan yaitu dengan sering melakukan pendataan ulang oleh pihak terkait karena wajib pajak belum memiliki kesadaran penuh untuk melaporkan pajaknya sendiri. Lingga (2019) Pendaftarannya dan mendata ulang dengan teliti, cermat, jeli pada wajib pajak dengan objek pajak, untuk menghindari adanya objek pajak yang baru belum terdata ataupun adanya objek pajak yang lama yang sudah tidak dimiliki namun masih didata sehingga membuat data tidak benar.

Jadi, pada tahap pendataan masih terdapat kendala karena banyak wajib pajak yang tidak jujur melaporkan pajak sesuai keadaan dengan niat menghindari pajak yang tinggi sehingga pendataan yang dilakukan belum sesuai dengan ketentuan yang ada yaitu "Benar", artinya data di dalam SPOP yang dilaporkan yaitu meliputi luasnya pertanahan ataupun bangunan, ditahun berapa perolehannya, tempat tanahnya maupun bangunan dan digunakan untuk apa harus diisi sesuai keadaan.

#### c) Penilaian

Aturan penilaian berdasar pada teori nilai perolehan baru, yang merupakan cara menilai guna mengetahui harga jual objek pajak caranya yaitu hitung semua ongkos pengeluaran saat mendapatkan objek itu di waktu penilaiannya dilaksanakan serta dikurang ongkos pernyusutannya dilihat dari keadaan fisik objek itu. Kemudian teori nilai jual pengganti, yang merupakan cara penetapan nilai jual dari objek pajak berdasarkan hasil yang diproduksi oleh objek pajak. Besarnya NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) yaitu  $20\% \times \text{Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)}$ .

Kondisi yang terjadi di Bapenda kabupaten Merauke masih terdapat kendala pada pelaksanaan penilaian karena harus mengacu pada aturan penilaian untuk menentukan tarif sehingga dapat diterbitkan SPPT PBB namun SDM terkait kompetensi masih banyak yang kurang paham aturan dan aplikasi yang digunakan pun masih terdapat kendala karena harus mengacu pada aturan sementara itu aplikasi yang digunakan masih belum maksimal mendukung.

Penilaian untuk tanah dinilai dengan pendekatan ZNT (Zona Nilai Tanah) dan penentuan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) sehingga dapat diketahui pajak terhutang nya, sedangkan penilaian untuk bangunan dinilai dengan komponen bangunan apa saja dan dimasukkan ke sistem dan akan terbentuk nilai untuk menentukan berapa pajak terhutang nya kemudian dapat dicetak SPPT PBB.

Solusi yang dapat dilakukan yaitu dengan meningkatkan pemahaman aturan bagi SDM dengan harus mengikuti bimbingan teknis penilaian, hal ini selaras dengan penelitian Lingga (2019) yaitu meningkatkan kemampuan SDM untuk lebih paham dalam melaksanakan sistem dan prosedur. Bapenda juga

perlu menyempurnakan aplikasi yang sebelumnya belum maksimal mendukung karena harus mengacu pada aturan agar pelaksanaan sistem pemungutan lebih optimal.

Jadi, pada tahap penilaian ada beberapa teori yang menjadi acuan aturan pelaksanaan penilaian yaitu nilai perolehan baru, yang merupakan cara menilai guna mengetahui harga jual objek pajak caranya yaitu hitung semua ongkos pengeluaran saat mendapatkan objek itu di waktu penilaiannya dilaksanakan serta dikurang ongkos pernyusutannya dilihat dari keadaan fisik objek itu. Kemudian teori nilai jual pengganti, yang merupakan cara penetapan nilai jual dari objek pajak berdasarkan hasil yang diproduksi oleh objek pajak. Besarnya NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) yaitu  $20\% \times \text{Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)}$ . Namun masih terdapat kendala saat pelaksanaannya terkait SDM mengenai kompetensi pemahaman aturan yang masih kurang sehingga harus mengandalkan aplikasi tetapi aplikasi yang digunakan pun masih terdapat kendala karena harus mengacu pada aturan dan aplikasi yang digunakan belum sepenuhnya mendukung.

d) Pelunasan atau pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan pada pasal 11 UU no tahun 1994 tentang tata cara membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan di ayat 5, yaitu: hutang pajaknya dibayarkan pada kantor pos, bank, giro dan lainnya sesuai petunjuk menteri keuangan.

Kondisi yang terjadi di Bapenda kabupaten Merauke yaitu saat pelunasan PBB yang sebelumnya dapat dilakukan melalui kantor pos Indonesia, Bank BRI, Bank BNI, dan Bank Papua, saat ini hanya dapat dilakukan di kantor Bapenda karena adanya perubahan aplikasi yang tidak bisa mendukung pelayanan ditempat lain sehingga dapat dikatakan sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan belum optimal walaupun ada perencanaan kedepannya untuk dapat melakukan pembayaran melalui talk form misalnya tokopedia namun belum juga terlaksana.

Pelunasan atau pemungutan PBB ini dilakukan saat wajib pajak telah menerima SPPT PBB yang diberikan pada awal tahun. Pada pendistribusian masal oleh Bapenda yang mewakili bupati, SPPT diserahkan ke distrik, kemudian diserahkan ke kelurahan/kampung, setelah itu diserahkan ke RT atau kolektor pajak, kemudian barulah diberikan kepada wajib pajak. Namun terkadang pendistribusian SPPT PBB mengalami kendala yaitu kolektor yang tidak langsung menyelesaikan pendistribusian dikarenakan kendala transportasi, tetapi terkadang disaat kolektor akan memberikan SPPT PBB namun wajib pajaknya tidak ditemukan ditempat sehingga SPPT PBB dikembalikan ke Bapenda agar wajib pajak dapat mengambilnya sendiri tetapi karena kurangnya kesadaran wajib pajak maka SPPT PBB pun tidak diambil dan otomatis wajib pajak tidak membayarkan pajak nya sebelum jatuh tempo karena beranggapan belum menerima SPPT PBB.

Solusi yang dapat dilakukan yaitu segera kembali menggunakan aplikasi yang dapat mendukung pembayaran PBB ditempat lain seperti sebelumnya untuk meningkatkan semangat wajib pajak membayar kewajiban pajaknya dan bahkan kedepannya dapat meningkatkannya dengan melakukan pembayaran melalui *talkform* seperti tokopedia, hal ini selaras dengan penelitian yang dilakukan oleh Bayyinah (2019) yaitu harapannya Bapenda dapat membuatkan aplikasi untuk membayar PBB dengan cara langsung agar dapat mempermudah wajib pajak dengan mengaksesnya lewat handphone.

Jadi, pada tahap pelunasan atau pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan masih belum dilakukan secara optimal karena saat ini hanya dapat melakukan pembayaran melalui kantor Bapenda saja belum sesuai dengan petunjuk menteri keuangan pada pasal 11 UU no tahun 1994 tentang tata cara membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan di ayat 5 yaitu: hutang pajaknya dibayarkan pada kantor pos, bank, giro dan lainnya.

### 3.2 Optimalisasi Pencapaian Target Penerimaan PBB

Optimalisasi merupakan upaya atau proses pelaksanaan program yang sudah direncanakan secara terencana bertujuan untuk tercapainya tujuan/target yang ingin dicapai. Berikut ini adalah data penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan 5 tahun terakhir yaitu tahun 2017 hingga tahun 2021. Berikut ini adalah data penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 hingga tahun 2021.

**Tabel 1 Realisasi PBB**

Tahun	Target	Realisasi (Rp)	Persen (%)	Selisih
2017	4.399.457.359	3.528.687.577	80 %	870.769.782
2018	4.399.457.359	5.313.764.458	121%	914.307.099
2019	5.279.348.830,80	5.590.484.535	106%	311.135.704
2020	3.959.511.623,10	4.417.075.776	112%	457.564.153
2021	5.279.348.831	7.701.951.329	145%	2.422.602.498

(Sumber Bapenda Kabupaten Merauke 2022)

Dapat dilihat bahwa sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sudah cukup baik dilakukan karena penerimaan PBB sudah mencapai target yang telah ditetapkan sebelumnya pada 4 tahun terakhir yaitu tahun 2018 sampai tahun 2021 namun masih perlu ditingkatkan lagi dengan meminimalisir kendala yang terjadi saat pelaksanaan sistem pemungutan pajak karena sistem pemungutan pajak yang dilakukan secara optimal tentunya dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam hal membayarkan pajaknya serta dapat menyadarkan para wajib pajak untuk membayar dengan lunas pajak yang terutang sebelum jatuh tempo maka akan mempengaruhi realisasi penerimaan PBB hingga dapat selalu meningkat di setiap tahun.

## 4. Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil penelitian yang dijelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Saat dilakukan pelaksanaan SOP harus dilakukan dengan baik sesuai dengan prosedur namun sering sekali terjadi kendala dalam pelaksanaan sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang masih belum optimal karena masih banyak kendala diantaranya yaitu kompetensi SDM terkait pemahaman aturan yang masih kurang, kemudian disaat penggunaan aplikasi juga masih ada kendala belum maksimal mendukung, belum muncul kesadaran maupun kejujuran dari wajib pajak sehingga dapat menjadi kendala disaat pemungutan pajak, pelaksanaan sosialisasi belum dilaksanakan secara maksimal, serta pelunasan PBB yang hanya dapat dilakukan di kantor Bapenda karena adanya perubahan aplikasi yang tidak bisa mendukung pelayanan ditempat lain.
2. Tingkat optimalisasi pencapaian target penerimaan PBB sudah cukup baik namun masih berubah-ubah setiap tahunnya yaitu mengalami peningkatan dan penurunan demikian juga dengan realisasi penerimaan PBB dan target yang ditetapkan juga masih berubah-ubah tidak selalu meningkat setiap tahunnya, hal tersebut terjadi karena sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang belum optimal dilihat dari pelaksanaan sistem pemungutan yang dilakukan masih mengalami banyak kendala



yaitu SDM terkait kompetensi, aplikasi kurang mendukung, kurangnya kepatuhan wajib pajak, sosialisasi belum maksimal, dan pelayanan pelunasan PBB yang saat ini hanya dilakukan di kantor Bapenda.

## 5. Daftar Pustaka

- Alma, Buchari. 2001. Pengantar Bisnis, Bandung: CV Alfabeta.
- Admaja, Widya, T.K, Charoline. (2020). "Perkembangan Pajak Restoran Sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Merauke dan Faktor yang Mempengaruhinya". Skripsi Universitas Katolik Soegijapranata.
- Bagir, Manam. 2001. Menyongsong Fajar Daerah, Yogyakarta: PSH FH-UII.
- Bayyinah, N.N. (2019). "Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar". Skripsi Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Husein, Umar. 2004. Metodologi penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- J.B, Kristiadi. 2000. Problem Pendapatan. Jakarta: Elekemedia Komputindo Kelompok Gramedia.
- Lingga, Supri. (2019). "Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Sarana Penunjang Efektivitas Penerimaan Asli Daerah". Skripsi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Moleong, J Lexy. 2006. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: Rsdakary.
- Mardiasmo. 2006. Perpajakan. Jakarta: Andi.
- \_\_\_\_\_. 2009. Akuntansi Sektor Publik, Yogyakarta: Andi.
- \_\_\_\_\_. 2018. Perpajakan. Yogyakarta: Andi.
- Mulyadi . 2001. Sistem Akuntansi Edisi Ketiga. Jakarta: Salemba Empat.
- Rahman, Herlina. 2005. Pendapatan Asli Daerah. Jakarta: Arif Gusta.
- Resmi, Siti. 2013. Perpajakan Pendekatan Komprehensif. Jakarta: Salemba Empat.
- Suandy, Erly. 2002. Perpajakan. Jakarta: Salemba Empat.
- Suharno. 2003. Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam era Otonomi Daerah. Jakarta: Salemba Empat
- Sugiyono. 2015. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: ALFABETA.
- Soemarsono. 2007. Perpajakan Pendekatan Komprehensif. Jakarta: Salemba Empat.

Shelydha, Ridha. (2020). "Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya Tahun 2014-2018". Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya.

Undang- Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perpajakan Keuangan Pusat dan Daerah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1945 Tentang Perekonomian Bersama.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.

Waluyo. 2005. Perpajakan Indonesia Edisi Kelima. Jakarta: Salemba Empat.

Yin, Robert K. 2014. Studi Kasus Desain & Metode. Jakarta: Rajawali Pers.