

## ANALISIS PEMUNGUTAN PAJAK BUMIHAN DAN BANGUNAN (PBB) UNTUK MEMAKSIMALKAN PAD KECAMATAN BONTOALA KOTA MAKASSAR

Sukardi<sup>1</sup>, Nurhani<sup>2</sup>

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YPUP Makassar<sup>1,2</sup>

Email : [sukardisempd@gmail.com](mailto:sukardisempd@gmail.com)<sup>1</sup>, [nurhani@gmail.com](mailto:nurhani@gmail.com)<sup>2</sup>

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kecamatan Bontoala Kota Makassar. Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar

Data penelitian ini diperoleh dari hasil observasi dan studi pustaka serta wawancara kepada pihak terkait. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dengan cara menghitung efektivitas dengan membandingkan realisasi penerimaan dan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan menghitung kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dengan cara membandingkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan realisasi PAD tahun 2018-2020.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun ketahun sangat efektif. Namun Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap PAD Kecamatan Bontoala masih sangat kurang.

**Kata kunci:** Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Pemungutan, Kontribusi dan Efektivitas

### Abstract

*This study aims to determine the effectiveness of collecting Land and Building Tax (PBB) and the contribution of Land and Building Tax (PBB) to Regional Original Income, Bontoala District, Makassar City. This research was conducted at the Makassar City Regional Revenue Agency*

*The data of this study were obtained from observations and literature studies as well as interviews with related parties. The data analysis method used in this research is descriptive analysis by calculating the effectiveness by comparing the realization of revenue and revenue targets for Land and Building Tax (PBB) and calculating the contribution of Land and Building Tax by comparing the realization of Land and Building Tax (PBB) and the realization of Land and Building Tax (PBB) revenue. PAD 2018-2020.*

*The results showed that the collection of Land and Building Tax (PBB) from year to year was very effective. However, the contribution of Land and Building Tax (PBB) to PAD in Bontoala District is still very low.*

**Keywords:** Land and Building Tax, Regional Original Income, Collection, Contribution and Effectiveness

## PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara yang sumber utama Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) bersumber dari pajak, baik yang berasal dari pajak negara maupun pajak daerah. Pajak merupakan sumber terbesar dari pendapatan kas negara, meskipun demikian proses pemungutannya tidak serta-merta berjalan dengan lancar. Masalah dan kendala yang sering dihadapi seperti kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap

pemungutan pajak, masalah kesadaran untuk menjadi Wajib Pajak (WP) serta penunggakan pajak yang sangatlah banyak terjadi. Diana dan Setiawati (2014:1) menjelaskan bahwa pajak merupakan sumbangan wajib warga negara kepada negara yang terutang kepada orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang

Terbitnya Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah menyebutkan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pemerintah daerah, pemerintah daerah menjalankan otonomi daerah seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Dengan adanya otonomi daerah dimaksudkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan diharapkan kualitas dan daya saing daerah. Pemerintah daerah mempunyai kewenangan sendiri untuk mengelola penerimaan yang diperolehnya. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Mengemukakan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah itu sendiri sesuai dengan peraturan daerah dan peraturan perundang-undangan. Untuk membangun sebuah daerah sangat membutuhkan dana yang besar, dana tersebut selain bersumber dari pemerintah pusat juga bersumber dari pendapatan daerah. Pendapatan daerah yaitu berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pemerintah Kota Makassar khususnya Kecamatan Bontoala merupakan daerah yang pemungutan Pajak Bumi dan Bangunannya mencapai angka persentase 100%. Meskipun mencapai angka 100% penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut, yang terjadi dilapangan masih banyak kekurangan yang ada selama proses pemungutan pajak terutama dalam ketepatan waktu pembayaran yang dikarenakan jarak Wajib Pajak (WP) dengan tempat pembayaran pajak. Pemerintah Kecamatan Bontoala perlu memaksimalkan pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah PAD. Dengan meningkatnya Pendapatan Asli Daerah PAD dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan ini akan lebih efektif perolehannya jika masyarakat sadar membayar dan berperan aktif berperan didalamnya.

Rumusan Masalah Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka rumusan masalah adalah: Apakah pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah dilakukan secara efektif terhadap Masyarakat sehingga mampu memaksimalkan PAD Kecamatan Bontoala 2018-2020 ?. Seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap PAD Kecamatan Bontoala 2018-2020 ?

Tujuan Penelitian. Sesuai dengan latar belakang masalah dan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah: Untuk mengetahui sejauh mana system pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sudah dilakukan secara efektif sehingga mampu memaksimalkan PAD Kecamatan Bontoala 2018-2020. Untuk mengetahui besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap PAD Kecamatan Bontoala 2018-2020.

## **TINJAUAN LITERASI**

Definisi Pajak Menurut Rochmat Soemitro (2016:1) dalam buku Siti Resmi Perpajakan Teori dan Kasus, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian disempurnakan menjadi: pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran

rutin dan “surplus”-nya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*. Menurut S. I Djajadiningrat (2016:1) dalam buku Siti Resmi Perpajakan Teori dan Kasus, pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum. Pajak yang dikemukakan oleh Dr. N. J. Feldmann (2016:1) dalam buku Siti Resmi Perpajakan Teori dan Kasus, adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum. Pajak menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan: pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Fungsi Pajak Menurut Siti Resmi (2016:3) Terdapat dua fungsi pajak, yaitu fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) dan fungsi *regularend* (pengatur). a. Fungsi *budgetair* (sumber keuangan negara) Pajak mempunyai fungsi *budgetair*, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Pemerintah untuk membiayai pengeluaran, baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi dan intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak. b. Fungsi *regularend* (pengatur) Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi serta mencapai tujuan-tujuan tertentu diluar bidang keuangan.

Sistem Pemungutan Pajak menurut Siti Resmi (2016:10). Dalam pemungutan pajak dikenal beberapa sistem pemungutan pajak, yaitu: a. *Official assessment system* Sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan aparaturnya menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. b. *Self assessment system*. c. Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. *With holding system*. Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Ciri-ciri dari *With holding system* adalah wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain fiskus dan Wajib Pajak.

Pengelompokan Pajak. Pembagian jenis-jenis pajak atau pengelompokan pajak telah dikenal dalam hukum pajak. Pengelompokan ini tentu berdasarkan ciri-ciri tertentu. Adapun pengelompokan yang dimaksud adalah: a. Pajak berdasarkan golongan pajak langsung. b. Pajak berdasarkan sifat (Subyektif dan Obyektif).

Asas Pemungutan Pajak menurut Sumarsan (2013) mengemukakan bahwa terdapat beberapa asas yang dapat dipakai oleh negara sebagai asas dalam menentukan wewenangnya untuk mengenakan pajak. Asas utama yang paling sering digunakan oleh

negara sebagai landasan untuk mengenakan pajak adalah: a. Asas Domisili. b. Asas Sumber. c. Asas Kebangsaan.

Pajak Daerah. Menurut Mardiasmo (2018). Pajak Daerah di atur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009. Yaitu: Pajak Daerah yang disebut pajak adalah kontribusi wajib pajak terhadap daerah yang terutang akan orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Menurut Pohan (2018). Pajak Daerah adalah pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah yang disebut pajak adalah kontribusi wajib pajak terhadap daerah yang terutang akan orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah). Untuk pajak pada umumnya, pajak daerah mempunyai peranan ganda yaitu: sebagai sumber pendapatan daerah dan sebagai alat pengatur, Wulandari dan Iryanie (2018). menurut Koswara (2001:18) adalah sebagai berikut: Menurut Koswara (2001:18) adalah sebagai berikut: 1) Pajak daerah secara ekonomis dapat dipungut, berarti perbandingan antara penerimaan pajak harus lebih besar dibandingkan ongkos pemungutannya. 2) Relatif stabil, artinya penerimaan pajaknya tidak berfluktuatif terlalu besar, kadang mening kat secara drastis dan adakalanya menurun secara tajam. 3) Dasar pengenaan pajaknya (*Tax base*) harus merupakan perpaduan antara prinsip keuntungan dan kemampuan untuk membayar. Menurut Sugiyanto (2008:9) menjelaskan pemungutan pajak daerah selain didasarkan dan dilaksanakan menurut asas-asas dan norma-norma hukum, juga perlu diperhatikan bahwa prinsip bagi pengenaan pajak yang baik kepada Wajib Pajak. Prinsip-prinsip pemungutan pajak daerah tersebut yaitu: 1) Prinsip Kesamaan. 2) Prinsip Kepastian. 3) Prinsip Kecocokan

Koswara (2001:19) menjelaskan dalam pemungutan pajak daerah harus terdapat asas-asas pemungutan pajak daerah. Asas pemungutan pajak daerah seperti harus ada kepastian hukum, pemungutan pajak daerah tidak boleh diborong, masalah pajak harus jelas, dan barang-barang keperluan hidup sehari-hari tidak boleh langsung dikenakan pajak daerah dan memberikan keistimewaan yang menguntungkan bagi seseorang atau golongan. Duta dan konsulat asing tidak boleh dibebankan kecuali dengan keputusan Presiden. Menurut Ismail (2007:7), untuk menilai berbagai pajak daerah yang ada sekarang ini dapat menggunakan ukuran yang dapat menjadi tolak ukur pajak daerah adalah: 1. Hasil (*yield*), 2. Keadilan (*equity*), 3. Daya guna ekonomi (*economic efficiency*), 4. Kecocokan sebagai sumber penerimaan daerah (*suitability as a revenue source*),.

Pendapatan Asli Daerah. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara mendefinisikan pendapatan daerah sebagai hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih. Dalam struktur APBD, pendapatan daerah diklasifikasikan kedalam tiga kelompok besar, yaitu PAD, dana penimbangan, dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 bahwa “Pendapatan Asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Pemerintah daerah dalam hal meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) haruslah dapat dengan bijak menyaring apa saja yang dapat dimasukkan ke dalam penerimaan PAD, dan ditentukan dalam Peraturan Daerah, untuk itu dibutuhkan sosialisasi dari pemerintah daerah untuk memberikan informasi dan pemahaman yang seluas-luasnya mengenai PAD dan pentingnya bagi pembangunan daerah dan kesejahteraan kepada masyarakat.

Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 pasal 157 tentang Pemerintah Daerah yaitu:

- a. Hasil pajak daerah yaitu pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan.
- b. Hasil retribusi daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung walau harus memenuhi persyaratan-persyaratan formil dan materil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat.
- c. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, memberi jasa, dan memperkembangkan perekonomian daerah.
- b. Lain-lain pendapatan daerah yang sah adalah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, dan pendapatan dinas-dinas.

Definisi Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa selama ini Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Sedangkan menurut UU No. 12 Tahun 1994, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha. Menurut Diana dan Setiawati (2014:749) Pajak Bumi dan Bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang



kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pengertian bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UU PBB, yang menjadi Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah; “Bumi dan atau bangunan, permukaan bumi, tanah (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan”. Pasal 1 Angka (2) UU PBB, menguraikan lebih lanjut mengenai pengertian bangunan yang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah 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, jalan TOL, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, dan pipa minyak. Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Menteri Keuangan untuk mengatur tentang klasifikasi objek pajak. Dalam rangka memberikan manfaat kepada pemerintahan atau berupaya dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan secara adil. Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan pasal 79 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Menurut Mardiasmo (2018:337) dasar pengenaan pajak terdiri atas dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh kepala kantor wilayah direktorat jenderal pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat gubernur atau bupati ataupun walikota (Pemerintah Daerah) setempat, dasar perhitungan pajak adalah ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pakak (NJOP), dan besarnya presentase ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi nasional. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah 3 (tiga) tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali.

Dasar Hukum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terdiri atas UU No. 6 Tahun 1983 diperbaharui dengan UU No. 16 tahun 2000 tentang Ketentuan Umum Perpajakan, UU No. 12 tahun 1985 diperbaharui dengan UU No. 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan diperbaharui lagi dengan UU no 28 tahun 2009, PP No. 74 tahun 1998 tentang Nilai Jual Kena Pajak, keputusan Menteri Keuangan No. 523/KMK.01/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP Sebagai Dasar Pengenaan Pajak, keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-16/PJ.6/1998 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Individual, keputusan Direktur Jendral pajak No.533/PJ/2000 tentang Petunjuk Pelaksana Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data sistem manajemen informasi objek pajak, dan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri nomor: 213/pmk.07/2010, Nomor: 58 tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah.

Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagai berikut : Berdasarkan Peraturan daerah Nomor 11 Tahun 2012 Pasal 15, yaitu:

1. Pembayaran pajak harus dilakukan sekaligus atau lunas.
2. Pembayaran pajak yang terutang dilakukan dengan menggunakan SSPD.
3. Pajak dilunasi paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak yang merupakan tanggal jatuh tempo bagi wajib pajak untuk melunasi pajaknya.
4. SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak bertambah harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.
5. Pembayaran pajak yang terutang dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
6. Apabila pembayaran pajak dilakukan di tempat lain yang ditunjuk, hasil penerimaan pajak harus disetor ke Kas Daerah selambat-lambatnya 1 x 24 jam atau dalam waktu yang ditentukan oleh Bupati.
7. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran dan tempat pembayaran pajak, diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan. Menurut Nurdin Hidayat (2017:276). Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan adalah pemberian keringanan pajak yang terutang atas objek pajak dalam hal: Wajib pajak orang pribadi atau badan karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pihak dan atau karena sebab-sebab tertentu lainnya, yaitu:

- a. Objek pajak berupa lahan pertanian / perkebunan / perikanan / peternakan yang hasilnya sangat terbatas yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi.
- b. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang berpenghasilan rendah yang nilai jualnya meningkat akibat adanya pembangunan atau perkembangan lingkungan.
- c. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang penghasilannya semata-mata berasal dari pensiunan, sehingga kewajibab PPB-nya sulit dipenuhi.
- d. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak orang pribadi yang penghasilannya rendah sehingga kewajibab PPB-nya sulit dipenuhi.
- e. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak veteran pejuang kemerdekaan dan veteran pembela kemerdekaan.
- f. Objek pajak yang dimiliki, dikuasai dan atau dimanfaatkan oleh wajib pajak badan yang mengalami kerugian dan kesulitan likuiditas yang serius sepanjang tahun, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban rutin perusahaan.

Robbins (2002) menjelaskan bahwa efektivitas dapat didefinisikan sebagai tingkat pencapaian organisasi atas tujuan jangka pendek (tujuan) dan jangka panjang (cara). Pemilihan itu mencerminkan konstituensi strategis, minat mengevaluasi, dan tingkat kehidupan

Penelitian untuk mengetahui efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat daerah lakukan dengan menghitung perbandingan antara realisasi penerimaan dan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Efektivitas dapat diukur dengan rumus sebagai berikut (Adelina, 2012).

$$Efektivitas\ PBB = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ PBB}{Target\ Penerimaan\ PBB} \times 100\%$$

Untuk mengukur tingkat efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka digunakan indikator pada tabel Interpretasi Nilai Efektivitas dibawah ini:

**Tabel. 1**  
**Interprestasi Nilai Efektivitas**

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup
60-80%	Kurang efektif
<60%	Tidak efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 (Adelina, 2012)

**Kontribusi**

Menurut Yandianto (2000:282), kontribusi adalah sebagai uang iuran pada perkumpulan, sumbangan. Sehingga kontribusi yang dimaksud dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk mengetahui seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan untuk memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat menggunakan rumus sebagai berikut (Velayati *at al*:2013)

$$Kontribusi\ PBB = \frac{Realisasi\ PBB}{Realisasi\ PAD} \times 100\%$$

Untuk mengukur tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka digunakan indikator pada tabel Klasifikasi Kriteria Kontribusi dibawah ini:

**Tabel. 2**  
**Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

Persentase	Kriteria
0,00%-10%	Sangat kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup baik
40,10%-50%	Baik
>50%	Sangat baik

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 (Velayati *at al*, 2013)

**METODE PENELITIAN**

**Lokasi dan Waktu Penelitian.**



Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar dengan memakai sampel Kecamatan Bontoala. Waktu penelitian ini selama 3 (Tiga) bulan, yaitu bulan September-November 2020.

### Jenis dan Sumber Data

Jenis data yaitu Data kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar dalam bentuk informasi baik secara lisan maupun secara tertulis. b. Data kuantitatif, yaitu data yang diperoleh dari Badan Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar dalam bentuk angka tertulis. Sumber Data yaitu Data Primer. Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli. Data primer secara khusus dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian. b. Data Sekunder Data sekunder yaitu dimana pada bagian ini penulis akan berusaha mempelajari berbagai teori melalui buku buku, Peraturan Perundang -undangan, Peraturan Daerah Kecamatan Bontoala serta dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan dalam tulisan ini. Metode Pengumpulan Data. 1. Wawancara (interview). 2. Observasi. 3. Studi Pustaka

### Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian adalah analisis deskriptif. Adapun tahapan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menghitung efektivitas per tahun dengan membandingkan antara realisasi penerimaan dan target Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk menilai efektif tidaknya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kabupaten Gowa dengan rumus:

$$Efektivitas\ PBB = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ PBB}{Target\ Penerimaan\ PBB} \times 100\%$$

2. Menghitung kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk mengetahui berapa besar kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan membandingkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari tahun ke tahun selama tahun 2015-2017. Untuk mengetahui kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) maka digunakan rumus:

$$Kontribusi\ PBB = \frac{Realisasi\ PBB}{Realisasi\ PAD} \times 100\%$$

### Hasil Penelitian

#### Sistem Pemungutan Pajak

Badan Pendapatan Daerah Kecamatan Bontoala dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan *Official assessment system*. Sistem ini adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan aparaturnya untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada ditangan para aparaturnya.

Badan Pendapatan Daerah Kecamatan Bontoala sebagai aparatur yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan menentukan jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak bergantung pada aparatur perpajakan (Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Kecamatan Bontoala).

**Data Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Berdasarkan hasil penelitian, besarnya efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintahan Kecamatan Bontoala Kota Makassar dari tahun 2018-2020 di sajikan pada tabel berikut:

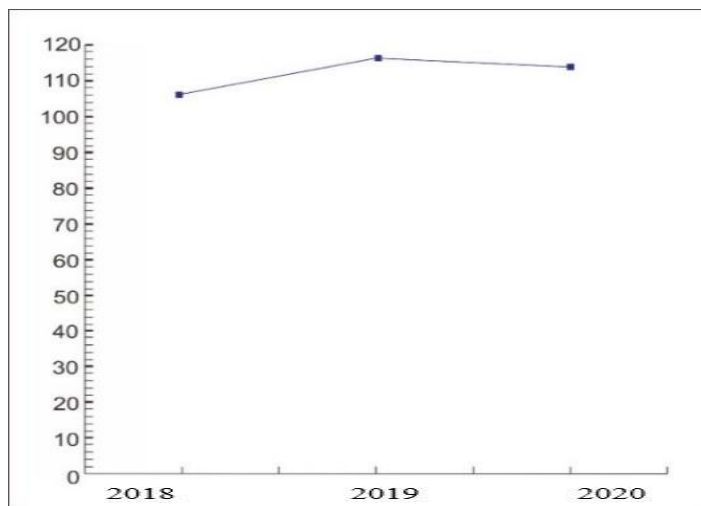
**Tabel. 3**  
**Data Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**  
**Kecamatan Bontoala Tahun 2018-2020**

Tahun	Target PBB	Realisasi PBB	Efektivitas (%)
2018	Rp.11.240.635.430,00	Rp.12.109.546.383,00	107,73
2019	Rp.11.240.635.430,00	Rp.13.184.036.086,84	117,29
2020	Rp.12.240.635.430,00	Rp.14.019.130.698,00	114,53

Sumber: BAPENDA Kota Makassar (2020)

Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2019, target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp.11.240.635.430,00 dengan realisasi penerimaan yang diperoleh pada tahun yang sama sebesar Rp.12.109.546.383,00 sehingga diperoleh nilai efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 107,73%. Tahun 2020, target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp.11.240.635.430,00 dengan realisasi penerimaan yang diperoleh pada tahun yang sama sebesar Rp.13.184.036.086,84 sehingga diperoleh nilai efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 117,29%. Tahun 2018, target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp.12.240.635.430,00 dengan realisasi penerimaan yang diperoleh pada tahun yang sama sebesar Rp.14.019.130.698,00 sehingga diperoleh nilai efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar 114,53%.

Grafik efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan selama tahun 2018 sampai dengan 2020 Kecamatan Bontoala disajikan pada gambar berikut ini.



Sumber: BAPENDA Kota Makassar (2020)

**Gambar. 4. Grafik Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018-2020**

**Data Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

**Tabel 5**

**Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Gowa Tahun 2018-2020**

Tahun	Realisasi PBB	Realisasi PAD	Kontribusi (%)
2018	Rp.12.109.546.383,00	Rp.154.772.384.000,00	7,82%
2019	Rp.13.184.036.086,84	Rp.187.186.036.300,40	7,04%
2020	Rp.14.019.130.698,00	Rp.268.339.203.299,15	4,59%

Sumber: BAPENDA Kota Makassar (2020)

Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2018, realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang diperoleh sebesar Rp.12.109.546.383,00 dengan total Pendapatan Asli Daerah pada tahun yang sama sebesar Rp.154.772.384.000,00 sehingga diperoleh besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 7,08%. Tahun 2019, realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang diperoleh sebesar Rp.13.184.036.086,84 dengan total Pendapatan Asli Daerah pada tahun yang sama sebesar Rp.187.186.036.300,40 sehingga diperoleh besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 7,08%. Tahun 2020, realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang diperoleh sebesar Rp.14.019.130.698,00 dengan total Pendapatan Asli Daerah pada tahun yang sama sebesar Rp.268.339.203.299,15 sehingga diperoleh besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah sebesar 4,59%.

### Pembahasan

Efektivitas digunakan untuk mengukur bagaimana hubungan antara hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap potensi hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Efektivitas ini akan menunjukkan seberapa besar tingkat keberhasilan atau kegagalan dalam mencapai target yang ditentukan, sehingga efektivitas hanya akan mengukur dari segi *out put* atau keluaran yang dihasilkannya.

Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintahan Kecamatan Bontoala Kota Makassar menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan Pajak Bumi dan Bangunan yang direncanakan kemudian dibandingkan dengan target Pajak Bumi dan Bangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Hasil penelitian yang diperoleh, menunjukkan kemampuan Pemerintahan Kecamatan Bontoala Kota Makassar dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sangat efektif. Hal ini dapat dilihat dari realisasi hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pertahunnya melampaui target yang telah ditetapkan dengan nilai rasio efektivitas lebih dari 100%. Dalam tabel Interpretasi Nilai Efektivitas menurut Depdagri. Kemendagri No. 690.900.327 Ini menunjukkan kinerja untuk realisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sangat efektif.

Berdasarkan hasil penerimaan daerah dan target pajak yang ditetapkan, hasil penerimaan menunjukkan peningkatan nilai efektivitas. Dari hasil wawancara, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yaitu:

1. Pajak yang terutang tahun sebelumnya dibayarkan pada tahun yang berjalan.
2. Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Bontoala mempunyai potensi yang besar.
3. Potensi Pajak Bumi dan Bangunan lebih besar dari pada target yang telah ditetapkan.

Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintahan Kecamatan Bontoala Kota Makassar dari tahun 2018 sampai tahun 2020, nilai efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintahan Kecamatan Bontoala Kota Makassar dapat disajikan dalam tabel berikut:

**Tabel 6**  
**Nilai Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Tahun	Efektivitas (%)	Kriteria
2018	107,73	Sangat Efektif
2019	117,29	Sangat Efektif
2020	114,53	Sangat Efektif

Sumber: BAPENDA Kecamatan Bontoala (2020)

Berdasarkan teoritis, nilai efektivitas yang lebih dari 100% atau lebih dari angka 1 akan menunjukkan pencapaian target yang efektif. Namun masih terdapat kemungkinan penetapan target yang terlalu rendah (*under estimate*) dapat menyebabkan pencapaian target melebihi atau penetapan target yang terlalu tinggi (*over estimate*) dapat menyebabkan pencapaian target yang tidak sesuai.

Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang diharapkan dapat memberikan kontribusi yang cukup untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah guna membantu pembiayaan pembangunan daerah. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah dapat dihitung dengan membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pertahun anggaran dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah pada setiap tahun anggarannya dikalikan dengan 100%.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat dijelaskan bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah hanya berkisar antara 4,59% sampai 7,82%. Dari Klasifikasi Kriteria Kontribusi menurut Depdagri, Kemendagri No.690.900.327, dapat dilihat bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan memberikan kontribusi sangat kurang terhadap Pendapatan Asli Daerah Kecamatan Bontoala.

**Tabel 7**  
**Nilai Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Tahun	Kontribusi (%)	Kriteria
2018	7,82	Sangat Kurang
2019	7,04	Sangat Kurang
2020	4,59	Sangat Kurang

Sumber: BAPENDA Kecamatan Bontoala (2020)

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara yang dilakukan kepada pihak terkait, ada beberapa faktor yang menyebabkan sangat kurangnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah, yaitu:

1. Banyaknya objek pajak yang belum terbayarkan.
2. Pajak Bumi dan Bangunan hanya sebagian kecil dari jumlah Penerimaan Pendapatan Asli Daerah

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kecamatan Bontoala. Sesuai dengan uraian pada Bab sebelumnya, maka selanjutnya dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan mencapai angka persentase diatas 100%, berdasarkan tabel Interpretasi Nilai Efektivitas menurut Depdagri, Kemendagri No.690.900.327 ini berarti efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan sangat efektif.
2. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah angka persentasenya hanya berkisar antara 4,59% sampai 7,82%. berdasarkan tabel Klasifikasi Kriteria Kontribusi menurut Depdagri, Kemendagri No.690.900.327 ini berarti kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kecamatan Bontoala masih sangat kurang.

### Saran

Berkaitan dengan pembahasan dan kesimpulan tersebut, maka dikemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Untuk lebih meningkatkan Kinerja Pendapatan BAPENDA Kota Makassar khususnya Kecamatan Bontoala, sebaiknya pihak manajemen Badan Pendapatan Daerah melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan secara *online*.
2. Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar khususnya Kecamatan Bontoala dalam melakukan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sebaiknya menggunakan sistem *Self assessment system*.
3. Sebaiknya manajemen Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar khususnya Kecamatan Bontoala harus lebih fokus dalam menggarap setiap wilayahnya agar penerimaan Pendapatan Asli Daerah lebih meningkat.

## DAFTAR PUSTAKA

Adelina. Rima. 2012. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Gersik. Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Surabaya.

Departemen Dalam Negeri, Kementrian Dalam Negeri No. 690.900.327

Diana, Anastasia dan Setiawati. 2014. Perpajakan Teori dan Peraturan Terkini. Edisi 1. Yogyakarta: C.V Andi Offset.

- Hermansyah A. A. 2015. Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB-P2) di DISPENDA Kota Makassar. Skripsi. Universitas Hasanuddin Makassar. Makassar.
- Hidayat. N. Purwana. D. 2017. *Perpajak Teori dan Praktik*. Jakarta. PT, RajaGrafindo Persada.
- Ismail, Tjip. 2007. *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*. Jakarta: Yellow Printing.
- Karisma Mambela. 2016. Pengaruh Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak terhadap Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Tana Toraja. Skripsi. Universitas Hasanuddin. Makassar
- Koswara, E. 2001. *Otonomi Daerah Untuk Demokrasi dan Kemandirian Rakyat*. Jakarta: Yayasan Pariba.
- Mardiasmo. 2018. *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Andi ar, Yogyakarta.
- Muhammad Ilham. 2017. Pengaruh Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Kinerja Pendapatan Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar. Skripsi. STIE YPUP Makassar. Makassar.
- Nafilah. 2013. Intensifikasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar. Skripsi. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 11 Tahun 2012
- Pohan, Chairil Anwar., 2018, *Pengantar Perpajakan*, Mitra Wacana Media, Jakarta
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Republik Indonesia. Undang-Undang No 59 8 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Robbins SP. Judge. 2007. *Perilaku Organisasi*. Jakarta. Salemba Empat



---

Siti Resmi. 2016. *Perpajakan Teori dan Kasus*. Edisi 9. Buku 1. Jakarta. Salemba Empat.

Sugiyanto. 2008. *Pajak dan Retribusi Pajak Daerah*. Jakarta: Grasindo

Sumarsan, Thomas. 2013. *Perpajakan Indonesia. Edisi 3*. Jakarta. INDEKS.

Velayati, Rizkika, Dkk. 2013. Analisis Efektivitas dan Kontribusi tindakan Penagihan Pajak aktif dengan Surat Teguran dan Surat Paksa sebagai Upaya Pencairan Tunggakan Pajak Studi Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batu Tahun 2010-2012. Skripsi. Universitas Brawijaya.

Wulandari, Iryanie. 2018. *Pajak Daerah dalam Pendapatan Asli Daerah*. Yogyakarta. CV. Budi Utama.

Yandianto. 2000. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Bandung. M2S