

# PEMUNGUTAN PAJAK

BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN KOTA BANDA ACEH (STUDI IMPLEMENTASI KEBIJAKAN QANUN KOTA BANDA ACEH NO. 12 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN)<sup>1</sup>

*LAND AND BUILDING TAX COLLECTIONS IN RURAL AND URBAN AREAS ON BANDA ACEH CITY FINANCIAL MANAGEMENT AGENCY (STUDY ON THE IMPLEMENTATION OF THE BANDA ACEH CITY QANUN POLICY NO.12 OF 2011 CONCERNING RURAL AND URBAN LAND AND BUILDING TAXES)*

NANDA RIZKIA RAHILA<sup>2</sup>

Email : nandarizkiarahila.ila@gmail.com

## ABSTRACT

*In realizing a comprehensive autonomous region, Aceh as an autonomous region must be able to manage sources of income sourced from the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2). This study aims to find out how the collection and management of PBB-P2 carried out by the City Financial Management Agency (BPKK) of Banda Aceh, can increase the Regional Original Income (PAD) of Banda Aceh City. The methodology used in this study is a descriptive qualitative method, focusing on finding facts that describe behavior, events, with the aim of describing a variable related to the focus and problem under study. The results of the study indicate that there are still obstacles in the collection and management process, such as the need for foresight of collecting officers in recording taxpayers' data (WP), determining the amount of PBB-P2 that must be paid by taxpayers, and understanding of taxpayers in order to comply with their obligations. The conclusion of this study explains that there is a need for a systematic interrelated collection and management process to facilitate the collection and management of PBB-P2 so that with increasing income from PBB-P2, PAD income also increases so that government, development and social activities can run well.*

**Keywords:** Tax Collection, management, PBB-P2, BPKK.

## ABSTRAK

Dalam mewujudkan daerah otonomi yang komprehensif, Aceh sebagai daerah otonom, harus mampu mengelola sumber-sumber pendapatan yang bersumber dari

---

<sup>1</sup> Diterima 10 Juni 2021, direvisi 28 Juni 2021

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Pemerintahan Program Studi Ilmu Administrasi Negara Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pemungutan dan pengelolaan PBB-P2 yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Kota (BPKK) Banda Aceh, dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banda Aceh. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang bersifat deskriptif, berfokus pada pencarian fakta yang mendeskripsikan perilaku, peristiwa, dengan tujuan untuk menggambarkan suatu variabel yang berkenaan dengan fokus dan masalah yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan masih adanya kendala dalam proses pemungutan dan pengelolaan, seperti diperlukannya kejelian petugas pemungut dalam mendata wajib pajak (WP), menentukan jumlah PBB-P2 yang harus dibayarkan oleh WP, serta pemahaman WP dalam rangka mematuhi kewajibannya. Kesimpulan dari penelitian ini menjelaskan bahwa perlu adanya sistematisasi proses pemungutan dan pengelolaan yang saling terkait untuk memudahkan proses pemungutan dan pengelolaan PBB-P2 agar dengan bertambahnya pemasukan dari PBB-P2 maka pemasukan PAD juga bertambah sehingga pemerintahan, pembangunan dan sosial kemasyarakatan dapat berjalan dengan baik.

**Kata Kunci :** Pemungutan, pengelolaan, PBB-P2, BPKK.

## A. PENDAHULUAN

Aceh merupakan salah satu daerah yang menerima otonomi khusus dari pemerintah pusat sehingga Aceh dapat mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya. Sebuah daerah dapat dikatakan mampu berotonomi apabila daerah tersebut memiliki kemampuan dalam mengelola dengan baik sumber-sumber keuangan yang terdapat pada daerahnya, sehingga dapat membiayai penyelenggaraan pemerintahan pada daerahnya.<sup>3</sup> Sebagai daerah otonomi, Aceh harus mampu mengelola sumber-sumber pendapatan yang terdiri dari pendapatan asli daerah (PAD), dana perimbangan dan lain-lain pendapatannya yang sah.<sup>4</sup>

Sumber-sumber PAD salah satunya yaitu pajak dan retribusi. Salah satu jenis pajak adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 Aceh memiliki

potensi yang besar karena Aceh memiliki luas lahan yang sangat besar, jika hasil dari PBB-P2 dimanfaatkan secara maksimal dan baik maka akan menjadi pemasukan yang bagus untuk daerah.

Dalam proses pemungutan pajak dan retribusi diperlukan suatu sistem yang efisien dan efektif, sehingga mempermudah wajib pajak dalam membayar pajak. Dengan memiliki sistem pemungutan yang baik maka akan mempermudah petugas pemungut dan wajib pajak dalam mendukung peningkatan PAD melalui PBB-P2.

Di Kota Banda Aceh, Pemungutan PBB-P2 menjadi tugas utama Badan Pengelolaan Keuangan Kota (BPKK) Banda Aceh dimana hasil dari pemungutan ini akan langsung diserahkan kepada pemerintah kota atau langsung menjadi pemasukan bagi PAD Kota Banda Aceh itu sendiri. PAD

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 *Tentang Pemerintah Daerah*

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 *Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah*

yang bersumber dari pajak Daerah, Retribusi Daerah dan pendapatan lain yang sah di Kota Banda Aceh berkisar Rp. 246.200.000.000,- ( *dua ratus empat puluh enam milyar dua ratus juta rupiah*). Sedangkan dari sektor PBB-P2 itu sendiri pendapatan yang masuk adalah sebesar Rp. 410.000,000,- ( *empat ratus sepuluh juta rupiah*).

Dengan menjadikan PBB-P2 sebagai salah satu sumber utama dalam pemasukan PAD maka diharapkan pemasukan PAD Kota Banda Aceh semakin meningkat dan berbanding lurus dengan jalannya pembangunan daerah dan pemerintahan Kota Banda aceh ke arah yang baik. Untuk mencapai tujuan tersebut sangat diperlukan kesadaran wajib pajak untuk menjalankan tanggung jawabnya dalam membayar pajak termasuk PBB-P2.

Namun pada kenyataannya di lapangan masih banyak masyarakat Kota Banda Aceh yang lupa akan tanggung jawabnya sebagai seorang Wajib Pajak (WP) dan juga belum patuh untuk segera membayar pajak tepat waktu.

Fenomena sosial yang terjadi saat ini bahwa pemungutan PBB-P2 yang dilakukan oleh BPKK Banda Aceh saat ini belum maksimal. Hal ini menunjukkan lemahnya sistematisasi proses pemungutan PBB-P2 dan belum terciptanya pengelolaan PBB-P2 yang dilakukan secara bertanggung jawab terhadap siklus penganggaran pada BPKK Banda Aceh. Padahal ini penting agar setiap rencana penganggaran dapat mencapai target sesuai realisasi lapangan.

Melihat permasalahan di atas penulis tertarik untuk meneliti terkait persoalan proses pemungutan dan pengelolaan PBB-P2 yang dilakukan oleh BPKK Banda Aceh. Harapannya adalah melalui penelitian ini penulis dapat membantu pemerintah Kota Banda Aceh untuk dapat melihat dan mengatasi permasalahan dalam proses pemungutan PBB-P2 pada Kota Banda Aceh.

## **B. TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Konsep Pajak**

Pajak merupakan salah satu sumber keuangan pokok bagi setiap daerah, menurut Rochman Sumitro (2008) pajak adalah iuran yang harus diberikan kepada kas negara yang mana menurut undang-undang dapat dipaksakan dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik untuk membiayai pengeluaran umum dan juga digunakan sebagai alat untuk mencegah dan mendorong suatu pencapaian yang terdapat diluar keuangan.<sup>5</sup> Menurut Charles E. Mclure (2013), pajak merupakan pungutan finansial atau retribusi dari wajib pajak yaitu orang pribadi atau badan. Pungutan tersebut diberikan kepada negara untuk membiayai kepentingan publik.

### **2. Teori Keuangan Daerah**

Keuangan daerah adalah semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintah daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk didalamnya segala bentuk

---

<sup>5</sup> Josef Riwu Kaho, *Prospek Otonomi Daerah Di Negara Republik Indonesia (Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penyelenggaraan*

*Otonomi Daerah)*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2010) Hlm 143

kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah.<sup>6</sup>

Menurut Halim (2013) pengelolaan keuangan daerah adalah suatu rangkaian yang tersusun secara sistematis yang terdiri dari perencanaan, pelaksanaan, penata-usahaan, pelaporan, pertanggung-jawaban serta pengawasan terhadap keuangan daerah.<sup>7</sup>

Menurut Mardiasmo dalam Wasistiono (2012) prinsip-prinsip yang mendasari pengelolaan keuangan daerah yaitu :

- a. Transparan; Masyarakat memiliki hak dan akses yang sama untuk mengetahui proses anggaran, karena menyangkut aspirasi dan kepentingan masyarakat terutama pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat.
- b. Akuntabilitas; Prinsip pertanggung jawaban publik yang berarti proses penganggaran mulai dari perencanaan, penyusunan dan pelaksanaan harus dapat dilaporkan dan dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.
- c. Value of Money; Prinsip ini sesungguhnya merupakan penerapan tiga aspek yaitu ekonomi, efisiensi dan efektifitas.
- d. Ekonomi; berkaitan dengan pemilihan dan penggunaan sumber daya dalam jumlah dan kualitas tertentu ada harga yang paling murah.
- e. Efisiensi; penggunaan dana masyarakat (*public money*) harus dapat menghasilkan output maksimal (berdaya guna).

- f. Efektif, penggunaan anggaran harus mencapai target-target atau tujuan kepentingan.<sup>8</sup>

Keuangan daerah juga dimaknai sebagai alat untuk mengatasi persoalan ketimpangan fiskal baik secara vertikal maupun horizontal untuk mengatasi persoalan-persoalan yang timbul dari menyebar dan melimpahnya efek pelayanan publik dan pelayanan sipil.

### 3. Teori Sumber Daya Manusia

Menurut Hasibuan sumber daya manusia adalah kemampuan terpadu dari daya pikir dan daya fisik yang dimiliki individu. Pelaku dan sifatnya dilakukan oleh keturunan dan lingkungannya, sedangkan prestasi kerjanya dimotivasi oleh keinginan baik untuk memenuhi kepuasannya.

Menurut Sedarmayanti sumber daya manusia mengandung dua pengertian diantaranya yaitu :

- a. Usaha kerja atau jasa yang dapat diberikan dalam proses produksi. Dalam hal lain SDM mencerminkan kualitas usaha yang diberikan oleh seseorang dalam waktu tertentu untuk menghasilkan barang dan jasa;
- b. SDM menyangkut manusia yang mampu bekerja untuk memberikan jasa atau usaha kerja tersebut. Mampu bekerja berarti mampu melakukan kegiatan yang mempunyai kegiatan ekonomis, yaitu bahwa kegiatan tersebut menghasilkan barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhan atau masyarakat.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, pasal 1 butir 5 dan pasal 2 huruf (a sampai f)

<sup>7</sup> Halim. (2013). Akuntansi Sektor Publik: Akuntansi Keuangan Daerah. Jakarta: Salemba Empat. Hal 330

<sup>8</sup> Wasistiono. (2012). *Perkembangan Organisasi Kecamatan Dari Masa Ke Masa*. Bandung: Fokusmedia. Hal. 106-107

<sup>9</sup> Sedarmayanti. (2016). *Manajemen Sumber Daya Manusia Reformasi Birokrasi Dan Manajemen*

Sumber daya manusia merupakan suatu aspek terpenting dalam peningkatan kualitas sebagai mutualitas dengan tujuan agar dalam peningkatan fungsi penatausahaan keuangan dalam percepatan pemasukan PAD dan APBA dapat dilaksanakan dengan baik oleh karena itu sumber daya manusia yang berkualitas bisa menjadi aset bagi suatu organisasi. Sebagaimana pandangan Martoyo dalam Sudayat menyebutkan bahwa :

“Tujuan pengembangan sumber daya manusia agar dapat ditingkatkannya kemampuan, keterampilan dan sikap anggota organisasi sehingga lebih efektif dan efisien dalam mencapai sasaran-sasaran program ataupun tujuan organisasi”<sup>10</sup>

#### 4. Teori Organisasi

Organisasi dapat diartikan sebagai suatu kesatuan orang dalam suatu wadah ataupun sarana untuk mencapai berbagai tujuan dan sasaran organisasi, yang mana tujuan dan sasaran tersebut memiliki beberapa komponen yang melandasinya diantaranya yaitu terdapat banyak orang, tata hubungan kerja, dan spesialisasi.<sup>11</sup> Menurut Robbins dalam Fahmi menyebutkan sebagai berikut :

- a. Organisasi adalah entitas sosial yang terkoordinasi secara sadar dengan batas batas yang dapat diidentifikasi yang berfungsi untuk mencapai tujuan tujuan yang relatif berlanjut ataupun seperangkat tujuan;

- b. Organisasi ini berbeda dari penekanannya tentang apa yang membentuk organisasi.<sup>12</sup>

Dalam berbagai aktivitas pemerintahan, pembangunan dan sosial kemasyarakatan dalam penatausahaan keuangan diperlukan unsur staf sebagai pelaksana administrasi sebagaimana Siagian dalam Sadu menyebutkan bahwa Staf adalah semua orang yang membantu pimpinan baik yang bergerak di bidang lini maupun bidang staff, dimana Para petugas Lini adalah mereka yang bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas pokok organisasi, sedangkan yang tergolong sebagai Staff adalah mereka yang bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas-tugas penunjang.<sup>13</sup>

Pada dasarnya fungsi staff yaitu mendukung kegiatan manajemen dan bertugas untuk membuat para pimpinan menjadi pemimpin yang lebih efektif dalam meningkatkan produktivitas organisasi sebagai keseluruhan. Dengan artian dalam organisasi dilakukan proses kerjasama yang baik dalam mencapai tujuan, sehingga program-program yang telah disusun dapat berjalan dengan baik.

#### 5. Teori Implementasi Kebijakan Publik

Kebijakan merupakan suatu rangkaian atas konsep dan asas yang menjadi pedoman dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak. Dalam pemerintahan, suatu kebijakan yang dilakukan atau diterapkan mengikat sipembuat dan sipenerima kebijakan, hal ini karena kebijakan

---

*Pegawai Negeri Sipil*. Bandung: PT. Refika Aditama. Hal 13

<sup>10</sup> Sudayat. (2011). *Pengembangan Sumber Daya Manusia*. Jakarta: PT. Rineka

<sup>11</sup> Sedarmayanti. (2016). *Manajemen Sumber Daya Manusia Reformasi Birokrasi Dan Manajemen*

*Pegawai Negeri Sipil*. Bandung: PT. Refika Aditama

<sup>12</sup> Fahmi, Irham. (2016). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: Alfabeta.

<sup>13</sup> Siagian. (2013). *Manajemen Sumber daya Manusia*. Jakarta: Bumi Aksara.

publik yang ditetapkan oleh pemerintah mempunyai tujuan tertentu dan berorientasi pada penyelesaian masalah publik. sehingga sebagaimana pandangan Anderson dalam Sadhana menyebutkan bahwa :  
“*Policy implementation is the application by governments administration machinery to the problems*”.<sup>14</sup>

Implementasi kebijakan ditentukan oleh isi kebijakan dan konteks implementasinya, dengan dasar setelah kebijakan ditransformasikan, maka setelah itu pula implementasi kebijakan dapat dilakukan.

Implementasi kebijakan merupakan kegiatan yang kompleks dengan banyak faktor yang mempengaruhi keberhasilannya. Ada 4 faktor yang saling berinteraksi menurut pendapat pendapat Edward III dalam Sadhana, yaitu :

- a. Faktor komunikasi; penyampaian pikiran dan perasaan kepada orang lain.
- b. Faktor sumber daya; konsistensi ketentuan aturan serta akurat komunikasi.
- c. Faktor disposisi atau sikap; kecenderungan, keinginan atau kesepakatan para implementor;
- d. Faktor struktur organisasi; para pelaksana kebijakan, memahami tujuan dan bagaimana cara melaksanakannya.<sup>15</sup>

Dalam arti yang sesungguhnya implementasi kebijakan merupakan titik terakhir yang menunjukkan kebijakan tersebut berhasil diterapkan atau tidak. Dalam hal ini pembuat kebijakan harus melihat dan

melakukan kontrol agar kebijakan yang dibuat benar-benar mengadung unsur historis, filosofis dan sosiologis dan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan apa yang diharapkan.

## 6. Teori Implementasi Hukum

Hukum dalam arti luas meliputi keseluruhan aturan normatif yang mengatur dan menjadi pedoman perilaku dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara dengan didukung oleh sistem sanksi tertentu terhadap setiap penyimpangan terhadapnya.<sup>16</sup>

Berbicara Implementasi hukum berarti berbicara mengenai pelaksanaan hukum itu sendiri dimana hukum diciptakan untuk dilaksanakan. Hukum tidak bisa lagi disebut sebagai hukum, apabila tidak pernah dilaksanakan. Pelaksanaan hukum selalu melibatkan manusia dan tingkah lakunya. Lemahnya kesadaran hukum masyarakat, akan menimbulkan dampak sosial yang sangat luas.

Menurut Soerjono Soekanto (1982) bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran dan kepatuhan hukum adalah terdiri dari; 1) faktor Undang-Undang, 2) faktor masyarakat, 3) faktor budaya, 4) faktor fasilitas, dan 5) faktor aparat. Bahwa kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.

Lebih lanjut Soekanto (1982) mengatakan bahwa untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum masyarakat terdapat empat indikator yang dijadikan tolak ukur yaitu,

<sup>14</sup>Sadhana. (2015). *Etika Birokrasi Dalam Pelayanan Publik*. Malang: CV. Citra Malang.

<sup>15</sup>Sadhana. (2015). *Etika Birokrasi Dalam Pelayanan Publik*. Malang: CV. Citra Malang.

<sup>16</sup>Jimly Asshiddiqie. (2006). *Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi* Konstitusi Priss, Jakarta, hal.3

pengetahuan hukum, pemahaman hukum, sikap hukum dan pola perilaku hukum.

**C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif, dengan tujuan untuk mendeskripsikan suatu

variabel yang berkenaan dengan fokus dan masalah yang diteliti oleh peneliti,<sup>17</sup> yaitu :

- a. Bagaimana pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang dipungut oleh BPKK Banda Aceh;
- b. Bagaimana pengelolaan PBB-P2 Kota Banda Aceh.

**Tabel.1. Pemungutan PBB-P2**

NO	DIMENSI	INDIKATOR	SUMBER
1.	Pemungutan PBB-P2	a. Fungsi PBB-P2 b. Proses pemungutan	Qanun nomor 12 tahun 2011 tentang pajak bumi dan bangunan perdesaaan dan perkotaan
2.	Sektor pemungutan	a. Perkotaan dan perdesaan	

**Tabel.2 Pengelolaan PBB-P2**

NO	DIMENSI	INDIKATOR	SUMBER
1.	Pengelolaan Objek Pajak	a. Kepentingan Umum b. Memperoleh Keuntungan	Undang - undang republik indonesia nomor 12 tahun 1994
2.	Pemerintah daerah	a. Pengenaan PBB-P2 b. Sistematika pemungutan PBB-P2	

Beberapa sumber data yang dimanfaatkan dalam penelitian diantaranya, Data Primer yang diperoleh secara langsung melalui cara observasi dan survey. Observasi langsung dilaksanakan oleh peneliti dengan cara formal maupun informal untuk mengamati berbagai kegiatan mereka dalam melaksanakan tugas-tugasnya, bagaimana menyelesaikannya, dokumen-dokumen apa yang mereka jadikan pedoman dan blanko-blanko apa yang mereka isi, dalam menyelesaikan tugasnya dan cara mereka mengatasinya dan situasi kerja yang lain terutama yang berkenaan dengan proses pemungutan dan pengelolaan PBB-P2 pada BPKK Banda Aceh.

Dalam rangka mendukung kelengkapan data penelitian maka diperlukan Data Sekunder seperti, dokumen-dokumen yang berkenaan dengan fokus penelitian yang diperoleh pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh (BPKK). Dalam hal ini peneliti menggunakan dokumen berupa hasil wawancara baik secara langsung maupun tidak langsung, buku tahunan, dan dari website.

**D. DATA DAN HASIL PENELITIAN**

**1. Pemungutan PBB-P2 Yang Dipungut Oleh BPKK Banda Aceh**

**a. Fungsi PBB-P2**

Untuk melaksanakan Ketentuan Pasal 77 dan Pasal 95 Ayat (1) Undang-

<sup>17</sup> Sanapiah Faisal, *Format-format Penelitian Sosial* (Jakarta: Rajawali Press, 1992), 18

Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dipandang perlu mengatur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dengan Qanun. Sejalan dengan hal tersebut, Kota Banda Aceh melakukan perubahan-perubahan secara terstruktur sesuai dengan fungsi PBB-P2 melalui Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Sesuai dengan Qanun Nomor 12 Tahun 2011 tersebut, yang menjadi objek pajak PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan, sedangkan subjeknya adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas objek pajak PBB-P2 tersebut. Subjek ini yang kemudian disebut sebagai Wajib Pajak PBB-P2.

Pemungutan PBB-P2 di Kota Banda Aceh dilakukan oleh BPKK dengan melakukan pendataan dan mengevaluasi ke-efektifan Wajib Pajak (WP) dalam pengurusan PBB-P2. Pemungutan PBB-P2 tidak saja dilakukan ketika mendirikan bangunan, namun pemungutan PBB-P2 dilakukan sejak awal mendirikan bangunan sampai dengan pembayaran per tahun sesuai dengan luas lahan yang dimiliki beserta seluruh bangunan yang ada dalam lokasi lahan tersebut.

Dalam menetapkan objek PBB sangat ditentukan oleh kejelian pemungut PBB dalam menentukan jumlah PBB yang harus dibayarkan

oleh Wajib Pajak (WP) karena seharusnya dalam menetapkan PBB didasari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai harga rata-rata yang diberlakukan dari transaksi jual beli secara wajar, namun bila ditemui terhadap perbandingan harga baru dari objek lain maka NJOP dilakukan evaluasi berikutnya sebagai pengganti. Sebagai contoh fungsi PBB yang didasari pada NJOP sebagai berikut:

Seorang wajib pajak hanya mempunyai objek pajak berupa bumi dengan nilai sebagai berikut :

*Nilai Jual Objek Pajak Bumi*

*Rp 3.000.000,00\_*

*Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak*

*Rp. 8.000.000,00\_*

Karena nilai jual objek pajak berada di bawah nilai jual objek pajak tidak kena pajak, maka objek pajak tersebut tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan.

Dengan demikian, melibatkan *stakeholder* dan/atau instansi terkait lainnya dalam menetapkan NJOP terhadap Objek Pajak menjadi hal yang bersifat urgensial dalam proses pemungutan PBB.

Kendala dilapangan seringkali dijumpai WP yang tidak paham tentang kewajiban pembayaran PBB-P2, dan ada juga yang tidak patuh dalam pembayaran. Hal tersebut terjadi karena beberapa hal, seperti, kurang tersosialisasinya kepada masyarakat tentang pentingnya PBB-P2 untuk dipungut dan dibayarkan, petugas yang kurang cakap/jeli dalam menentukan jumlah PBB-P2 dari Objek Pajak, dan perlu adanya Aturan lebih lanjut yang mengatur tentang sistem atau mekanisme yang terintegrasi yang dapat memudahkan WP, dan petugas



pemungut PPB-P2, sehingga tidak terjadi penunggakan PBB-P2.

#### **b. Proses Pemungutan PBB-P2**

Proses pemungutan PBB-P2 selama ini sesuai dengan Qanun nomor 12 Tahun 2011 dilakukan melalui Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) terlebih dahulu, dimana SPOP itu sendiri dapat dipahami sebagai sarana bagi WP untuk mendaftarkan Objek Pajak yang akan dipakai untuk menghitung PBB-P2. SPOP juga dapat menjadi bahan pendataan WP, dan digunakan WP untuk melaporkan terhadap data subjek dan objek PBB agar tidak menjadi WP tertunggak dalam perpajakan. Dalam tahap ini, diharapkan WP sadar akan kewajibannya dan melaporkan Objek Pajak dengan benar, jelas dan lengkap melalui SPOP. Berdasarkan SPOP tersebut, selanjutnya Walikota menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Dalam proses pemungutan PBB tetap dilakukan pemeriksaan untuk menentukan langkah berikutnya sebagai rangkaian kegiatan dalam menghimpun dan mengolah data, keterangan maupun bukti secara objektif dan profesional sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) untuk menguji kepatuhan pemenuhan WP dalam rangka melaksanakan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Daerah.

Dengan adanya pemeriksaan yang baik dan sesuai SOP dalam menghimpun dan mengolah data PBB maupun bukti otentik, maka pemahaman ini dapat meningkatkan kredibilitas kepatuhan WP dalam membayar pajak.

Selain itu proses pemungutan yang lain diantaranya yaitu BPKK mengirim Surat Pemberitahuan Pajak

Terutang (SPPT) setiap tahunnya kepada setiap kantor kecamatan yang ada di banda aceh yang kemudian nantinya akan diantar langsung oleh orang-orang kecamatan kepada WP di daerah tersebut. Kepatuhan dan Kesadaran WP untuk membayar PBB-P2 mempermudah proses pemungutan PBB-P2.

Secara sistematis, Pemungutan PBB-P2 dilakukan pada daerah dimana tempat tanah atau bangunan tersebut berada, yaitu langsung kepada lokasi dimana tanah dan bangunan tersebut berada. Hal tersebut dilakukan oleh petugas dengan mengirimkan SPPT langsung ke tempat bangunan dan tanah tersebut berada. Sehingga SPPT tersebut langsung sampai pada subjek dan objek yang dituju.

Kendala yang terjadi, seringkali pendataan WP baru terjadi apabila ada kesadaran WP melaporkan Objek Pajak, jika tidak maka petugas dapat melakukan Pemungutan karena tidak terdata, dalam tahap ini diperlukan sistem yang lebih baik dalam pendataan, tidak lagi menunggu namun aktif mendata penduduk yang menjadi WP PBB-P2.

Kepatuhan WP yang sudah terdata untuk membayar PBB-P2 tepat waktu juga menjadi salah satu permasalahan, masih ada WP yang menganggap PBB-P2 itu cukup sekali atau tidak penting untuk dibayar setiap tahun. Untuk itu perlu sosialisasi yang terstruktur dan masif tentang pentingnya PBB-P2 kepada masyarakat untuk pembangunan daerah. Aturan yang sudah ada memang mengatur tentang sanksi dan keberatan, namun dalam pelaksanaan masih belum maksimal, perlu adanya mekanisme lebih detil untuk mengatur hal tersebut,

termasuk bagi petugas pemungut PBB-P2.

## 2. Pengelolaan PBB-P2 Yang Dikelola Oleh BPKK Banda Aceh

Pengelolaan objek PBB yang dilakukan BPKK Banda Aceh demi kepentingan umum yaitu melalui PAD daerah yang mana pajak ini merupakan pemasukan utama untuk PAD Kota Banda Aceh, maka dari itu BPKK Banda Aceh dituntut untuk bijak dalam mengelola pemasukan objek pajak. Dengan demikian PBB sebagai wahana dan/atau sumber pemasukan daerah Kota Banda Aceh dalam melaksanakan aktivitas pemerintahan, pembangunan dan sosial kemasyarakatan.

**Tabel.3. Pemasukan PBB-P2**

NO	TAHUN	REALISASI
1.	2017	5.324.131.762
2.	2018	5.527.315.430
3.	2019	6.230.405.326

Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh (2020)

Fakta dilapangan yang didapat menunjukkan bahwa Pengelolaan PBB-P2 di Kota Banda Aceh masih kurang efektif dan efisien, namun hal ini tidak sepenuhnya menjadi tanggung jawab BPKK Banda Aceh, dikarenakan jika WP sendiri tidak memiliki rasa tanggung jawab tinggi terhadap pembayaran pajak ini maka ini juga menjadi salah satu penghambat bagi BPKK Banda Aceh untuk mengelola pemasukan PBB-P2 yang mana telah memiliki rancangan untuk kedepannya.

Penetapan ataupun pengenaan PBB-P2 dilakukan dengan penyampaian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan mengeluarkan

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada wajib pajak secara langsung, yang mana nantinya walikota menentukan tanggal jatuh tempo pembayaran dan juga penyetoran PBB kepada wajib pajak, sehingga tidak ada istilah adanya keterlambatan dalam pembayaran pajak oleh Wajib Pajak (WP). Penetapan dan pengenaan PBB-P2 dilakukan setiap setahun sekali, biasanya setiap bulan Februari. Dalam SPOP dan SPPT tersebut telah tertera dengan lengkap jumlah yang harus dibayar oleh wajib pajak.

Secara sistematika pemungutan PBB-P2, dilakukan dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 Jo undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Oleh karena itu maka selaku pemerintah yang memiliki otonomi khusus, penjabarannya juga tidak terlepas dari kekhususan daerah Aceh yaitu sesuai dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2006 Tentang Pemerintahan Aceh sekaligus dituangkan dalam Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang PBB.

Sistematika pemungutan PBB-P2 dilakukan sebaik mungkin demi memudahkan wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak, diantaranya yaitu dengan melakukan kerja sama dengan Bank BRI dan membuka beberapa konter pembayaran. Dan para wajib pajak bisa langsung mengetahui jumlah pajak yang dikenakan melalui SPPT yang diberikan BPKK Banda Aceh kepada kantor kecamatan.

## E. KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

Rendahnya kemampuan SDM dalam Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan yang dipungut oleh BPKK Banda Aceh, yang dipengaruhi oleh sistem pemungutan, proses pemungutan, profesionalisme SDM dan lemahnya sanksi yang diberikan bagi yang tertunggak PBB-P2 sehingga pemasukan PAD dari sumber PBB-P2 belum mencapai target.

Lemahnya kapasitas yang tersedia dalam proses Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Keuangan Kota Banda Aceh, yang belum tertata secara permanen terhadap sistematika yang dilakukan untuk pengelolaan PBB-P2 sekaligus SOP yang permanen sebagai acuan dasar pengelolaan PBB secara handal dalam upaya mendukung kredibilitas pengelolaan pajak pada BPKK Kota Banda Aceh.

### 2. Saran

- a. Meningkatkan sistematika pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang dipungut oleh badan pengelolaan keuangan kota Banda Aceh.
- b. Tersedianya sistematika melalui SOP terhadap pengelolaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan BPKK Banda Aceh.

## F. DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Damas Dwi Anggoro. 2017. *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*. Malang:UBPress
- Eko Putro Widoyoko. 2012. *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka pelajar

- Halim. (2013). *Akuntansi Sektor Publik: Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hasibuan, Malayu. (2013). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Indra Mahardika Putra. 2019. *Manajemen Pajak, Strategi Pintar Merencanakan Dan Mengelola Pajak Daan Bisnis*. Yogyakarta: QUADRANT
- Josef Riwu Kaho. 2010. *Prospek Otonomi Daerah Di Negara Republik Indonesia, Identifikasi Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Penyelenggaraan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Mahmudi. (2013). *Manajemen Kinerja Sektor Publik. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen*. Yogyakarta: YKPN.
- Nugroho. (2015). *Implementasi Kebijakan*. Bandung: Alfabeta
- Rahayu,Gita. 2019. *Pengelolaan Pajak Restoran, Studi Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh*. Banda Aceh
- Sadhana. (2015). *Etika Birokrasi Dalam Pelayanan Publik*. Malang: CV. Citra Malang.
- Sedarmayanti. (2016). *Manajemen Sumber Daya Manusia Reformasi Birokrasi Dan Manajemen Pegawai Negeri Sipil*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Siagian. (2013). *Manajemen Sumber daya Manusia*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sudayat. (2011). *Pengembangan Sumber Daya Manusia*. Jakarta: PT. Rineka.
- Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- Wasistiono. (2012). *Perkembangan Organisasi*

*Kecamatan Dari Masa Ke Masa.*  
Bandung: Fokusmedia.

Tim Legality. 2018. Undang – Undang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB). Yogyakarta : LEGALITY

Yunus, Eddy. 2016. *Manajemen Strategis*. Yogyakarta : CV ANDI OFFSET

**Sumber Situs Web dan E – Jurnal :**

<https://media.neliti.com/media/publications/111788-ID-analisis-strategi-peningkatan-pendapatan.pdf> , Analisis Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kabupaten Lampung Barat, diakses pada 11 November 2020 pukul 10.45

<http://bpkk.bandacehkota.go.id/>  
Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh

[http://eprints.ums.ac.id/12891/6/BA\\_B\\_III\\_bner.pdf](http://eprints.ums.ac.id/12891/6/BA_B_III_bner.pdf) , Metode penelitian jenis dan desain penelitian, diakses pada 11 November 2020 pukul 12.25

<https://core.ac.uk/download/pdf/225828243.pdf> Fika Utari, Analisis penerimaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan daerah kota medan, diakses pada 16 November 2020 pukul 17.30

<https://core.ac.uk/download/pdf/77624517.pdf> Surya Arisman, Analisis pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kabupaten takalar, diakses pada 16 November 2020 pukul 18.15

<https://media.neliti.com/media/publications/188014-ID->

[analisis-efektivitas-penerimaan-pajak-bu.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/111788-ID-analisis-strategi-peningkatan-pajak-bu.pdf) Raudhatun Wardani, Wida Fadhlia, Analisis efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dan kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah di kabupaten aceh besar, diakses pada pukul 16 November 2020

<https://media.neliti.com/media/publications/111788-ID-analisis-strategi-peningkatan-pendapatan.pdf> Analisis Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kabupaten Lampung Barat, diakses pada 16 November 2020

**Sumber Undang – Undang :**

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah

Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 *Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah dan Perubahannya.*

Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan