

ANALISIS IMPLEMENTASI PBB DI DESA BAREGBEG KECAMATAN BAREGBEG KABUPATEN CIAMIS

Enjang Nursolih *)

enjangnorsolih1972@gmail.com

Endah Puspitasari *)

endahpuspitasari1967@gmail.com

Roni Marsiana Suhendi *)

ronimarsiana@unigal.ac.id

Endang Rustendi*)

tendiendang@gmail.com

(Diterima 2 Februari 2024, disetujui 15 Maret 2024)

ABSTRACT

That tax is a very important source of state revenue, so in collecting taxes it must be clear what the juridical basis is because Indonesia is a legal state. Tax is a people's contribution to the state treasury based on the law which can be enforced without receiving reciprocal services (contra-performance) which can be directly demonstrated and which is used for general expenses, while PBB is a state tax which is imposed on land and buildings where the earth is the surface of the earth (land and waters) and the body of the earth in the interior and sea of Indonesia and buildings are technical constructions that are permanently planted in the land and waters. To find out the implementation of obstacles and solutions for PBB collection using qualitative methods and a sociological juridical approach, in fact it can be seen that every sub-district in Ciamis Regency experiences fluctuations in PBB payments so that the increase is through efforts to strengthen regulations, incentives and development growth.

Keywords: *Implementation, Tax, Property taxes*

ABSTRAK

Bahwa pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara yang sangat penting untuk itu dalam pemungutan pajak harus jelas apa yang menjadi dasar yuridisnya karena negara Indonesia merupakan negara hukum. Pajak merupakan iuran rakyat pada kas negara berdasarkan Undang-Undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum sedangkan PBB merupakan pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan dimana bumi merupakan permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada dipedalaman serta laut wilayah

*) Dosen Universitas Galuh

*) Dosen Universitas Galuh

*) Dosen Universitas Galuh

*) Dosen Universitas Galuh

Indonesia dan bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam secara tetap pada tanah dan perairan. Untuk mengetahui implementasi kendala dan solusi pemungutan PBB dengan menggunakan metode kualitatif dan pendekatan yuridis sosiologis pada kenyataannya dapat diketahui bahwa setiap kecamatan di Kabupaten Ciamis mengalami fluktuatif dalam pembayaran PBB sehingga peningkatannya melalui upaya memperkuat regulasi, insentififikasi dan pertumbuhan pembangunan

Kata kunci: Implementasi, Pajak, PBB

I. Pendahuluan

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan daerah untuk dapat melaksanakan pembangunan dan kesejahteraan rakyat. Tuntutan peningkatan pendapatan daerah semakin besar seiring dengan semakin banyaknya kewenangan yang dilimpahkan kepada daerah. Dari sudut pandang fiskal, penerimaan negara yang digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan prinsip dari dan untuk masyarakat.

Penerimaan pajak daerah menurut (Mukhlis & Simanjuntak, 2018) penerimaan Negara dari pajak merupakan salah satu komponen penting dalam rangka kemandirian pembiayaan pembangunan.

Mengingat betapa pentingnya peran masyarakat dalam pembangunan serta dalam menanggung pembiayaan negara, maka dituntut adanya partisipasi masyarakat untuk membayar pajak bumi dan bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) memiliki potensi yang sangat besar. Potensi itu yakni karena negara Indonesia memiliki kekayaan alam yang sangat besar, tanah yang luas, serta jumlah penduduk yang sangat banyak.

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, Pajak Bumi dan Bangunan kini merupakan Pajak Daerah yang 100% penerimaannya akan diterima oleh Daerah yang bersangkutan.

Terlaksananya pembangunan dan penyelenggaraan negara dibutuhkan suatu kerja sama antara masyarakat dengan pemerintah. Masyarakat menaati dan melakukan kewajibannya sebagai wajib pajak, sedangkan pemerintah berkewajiban memberikan pelayanan kepada masyarakat atau wajib pajak dengan baik.

Di Kabupaten Ciamis Kecamatan Baregbeg Desa Baregbeg dikenal dengan pengelolaan pajak bumi dan bangunannya yang berjalan baik, tidak luput dari adanya masalah dalam pembayaran PBB-P2 oleh masyarakatnya. Hal ini terlihat dengan adanya pemungutan PBB-P2 oleh petugas di Baregbeg Kecamatan Baregbeg yang dilakukan dengan cara *door to door*.

Pajak PBB atau Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh seseorang atau badan usaha. Pajak ini merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang penting untuk membiayai berbagai program pembangunan dan pelayanan publik.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi bersifat kebendaan. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, dan perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Jenis pajak yang kami konsentrasikan untuk Penulisan ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di daerah Ciamis tepatnya di Desa Baregbeg. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3312) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3569).

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan informasi dan solusi terhadap permasalahan yang ada dan membantu pihak yang berwenang dalam upaya peningkatan pendapatan daerah khususnya di penerimaan pajak bumi dan bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Serta Penulisan ini sebagai bentuk pengabdian, dalam upaya meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan. Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di Baregbeg pada dasarnya mengalami naik dan turunnya persentase pembayaran PBB. Fokus penulisan bagaimana pelaksanaan, kendala dan solusi pemungutan PBB dan tujuan penulisan untuk mengetahui pelaksanaan, kendala dan solusi pemungutan PBB.

II. Metode Penelitian

Metode Penelitian pada penelitian kuantitatif terdiri atas: (1) tempat dan waktu penelitian, (2) jenis penelitian, (3) variabel penelitian, (4) teknik penarikan sampel, (5) teknik pengumpulan data, dan (6) rancangan analisis data. Untuk penelitian kualitatif diuraikan tentang pendekatan yang digunakan dalam penelitian.

Kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis yang membahas permasalahan berdasarkan peraturan dihubungkan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Menurut Sugiyono (2014) metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis yang membahas permasalahan berdasarkan peraturan dihubungkan dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat.

Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini meliputi perangkat Desa Baregbeg dan masyarakat Desa Baregbeg. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menggambarkan analisis implementasi PBB di Desa Baregbeg Kecamatan Baregbeg Kabupaten Ciamis, kendala dalam analisis implementasi PBB di Desa Baregbeg Kecamatan Baregbeg Kabupaten Ciamis upaya yang dilakukan dalam menghadapi kendala analisis implementasi PBB di Desa Baregbeg Kecamatan Baregbeg Kabupaten Ciamis.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Tinjauan tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan menurut Suandy (2016:61) "Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas tanah dan bangunan yang ditempati atau dimanfaatkan kenikmatan oleh orang atau badan dan pembagian hasil pendapatan sebagian besar disumbangkan ke daerah masing-masing".

Menurut Diana Sari, (2013:119) dalam bukunya "Konsep dasar Perpajakan "menyatakan bahwa "Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak yang bersifat Objektif yang artinya bahwa besarnya pajak yang terutang di tentukan oleh keadaan objeknya yaitu bumi (tanah) dan/ atau bangunan. Kondisi dan keadaan dari subjek pajaknya (siapa yang menjadi penanggung atau pembayar PBB) tidak ikut dalam menentukan besarnya pajak terutang."

Menurut Mardiasmo (2016:381) mendefinisikan pajak bumi dan Bangunan "Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak dan Perairan) Serta laut wilayah Ri, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan".

Menurut Perda Pasal 1 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Pajak atau Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak atas 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.

Dari beberapa pendapat diatas maka dapat disimpulkan, Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak atas Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan bangunan dan keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak.

Dalam implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Baregbeg, implementai kebijakan dan Tujuan Kebijakan, Sumber Daya, Karakteristik Pelaksanaan, sikap pelaksana, komunikasi dan aktivitas pelaksana serta lingkungan ekonomi, sosial dan politik.

Sedangkan menurut Gordon dalam Keban (2004 : 72) mengatakan implementasi berkenaan dengan berbagai kegiatan yang diarahkan pada realisasi program. Artinya implementasi terdapat di berbagai kegiatan yang tujuannya untuk menyelesaikan kegiatan atau program yang ditetapkan. Kemudian Jones dalam Widodo (2010:86) mengartikan implementasi sebagai pandangan yang sangat sederhana. Akan tetapi, dengan kesederhanaan rumusan seperti itu tidak berarti implementasi kebijaksanaan merupakan suatu proses kebijakan yang dapat dilakukan dengan mudah. Menurut Jones, pelaksanaannya menuntut adanya beberapa syarat, antara lain adanya orang atau pelaksana, uang, dan kemampuan organisasional, yang dalam hal ini sering disebut resources. Terdapat empat variabel penting dalam mencapai keberhasilan implementasi kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan.

1. Komunikasi

Kebijakan publik merupakan serangkaian tindakan yang ditetapkan oleh pemerintah yang mempunyai tujuan tertentu berkenaan dengan masalah tertentu yang diorientasikan pada penyelesaian masalah publik. Kebijakan publik yang ditetapkan pemerintah diharapkan mampu mengatasi kebutuhan atau harapan terhadap suatu kondisi yang mempunyai dampak bagi banyak pihak. Tujuan dari kebijakan yang telah formulasikan dapat dicapai melalui pelaksanaan kebijakan tersebut atau diistilahkan dengan implementasi kebijakan.

Implementasi kebijakan tersebut bertujuan untuk meningkatkan PAD serta pembangunan sehingga diharapkan sasaran kebijakan yang

dalam hal ini masyarakat dapat menindaklanjuti keberadaan kebijakan tersebut.

Kelompok sasaran kebijakan (*target group*) yaitu orang atau sekelompok orang, atau organisasi dalam masyarakat yang perilaku atau keadaannya ingin dipengaruhi oleh kebijakan yang bersangkutan, karena kebijakan PBB ini bertujuan untuk mengatasi suatu permasalahan publik, maka dari itu masyarakat termasuk elemen penting dari sebuah kebijakan publik. Dengan pemahannya masyarakat terhadap materi dari Pajak Bumi dan Bangunan hal ini menunjukkan bahwa implementasi kebijakan pada aspek komunikasi tentang PBB itu sudah terimplementasi karena di mana masyarakat telah mengetahui materi dari PBB tersebut.

2. Aspek Sumber Daya

Faktor sumber daya meliputi sumber daya manusia, sumber daya anggaran dan sumber daya peralatan, sehingga item kualitas, pelaksanaan kebijakan tidak akan berjalan efektif. Perlunya pendidikan untuk ditingkatkan utamanya bagi pegawai yang berpendidikan SLTA, karena saat ini tugas-tugas di segala bidang semakin menuntut adanya peningkatan kinerja bagi seluruh pegawai, olehnya itu pegawai yang berpendidikan SLTA memang perlu terus ditingkatkan, karena sesuai dengan hasil penelitian kami di Dinas Pendapatan Daerah tugas-tugas yang ada semakin banyak dan memerlukan kemampuan dalam pelaksanaannya. Selanjutnya dari aspek penempatan pegawai dalam jabatannya pada pegawai pajak sudah memenuhi syarat kepangkatan sehingga dapat mendukung implementasi kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan. Proses implementasi kebijakan hanya dapat dimulai apabila tujuan-tujuan dan sasaran-sasaran yang semula bersifat umum telah diperinci, program-program aksi telah dirancang dan sejumlah dana/biaya telah dialokasikan untuk mewujudkan tujuan-tujuan dan sasaran-sasaran tersebut, inilah syarat-syarat pokok bagi implementasi kebijakan publik apapun. Dana tak dapat disangkal merupakan salah satu faktor penentu dalam mengimplementasikan suatu kebijakan, secara umum tersedianya dana amat diperlukan agar terbuka peluang untuk mencapai tujuan-tujuan formal, dan tersediannya dana akan sebanding dengan peluang tercapainya tujuan-tujuan tersebut, apabila ketersediaan dana tidak memadai maka akan menyebabkan suatu kebijakan akan gagal.

3. Aspek Disposisi dalam Implementasi Kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan

Weimer dan Vining dalam Keban (2004:74) secara tegas mengatakan bahwa keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan dapat dilihat dari tiga faktor umum yang mempengaruhi keberhasilan, yaitu (1) logika yang digunakan oleh suatu kebijakan, yaitu sampai seberapa benar teori yang menjadi landasan kebijakan atau seberapa jauh hubungan logis antara kegiatan-kegiatan yang dilakukan dengan tujuan atau sasaran yang telah ditetapkan; (2) hakekat kerjasama yang dibutuhkan, yaitu apakah semua pihak yang terlibat dalam kerjasama telah merupakan suatu assembling yang produktif, dan (3) ketersediaan sumber daya manusia yang memiliki kemampuan, komitmen, untuk mengelola pelaksanaannya.

4. Aspek Struktur Birokrasi dalam Implementasi Kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan

Membahas badan pelaksana suatu kebijakan, tidak dapat dilepaskan dari struktur birokrasi. Struktur birokrasi adalah karakteristik, norma-norma, dan pola-pola hubungan yang terjadi berulang-ulang dalam badan-badan eksekutif yang mempunyai hubungan baik potensial maupun nyata dengan apa yang mereka miliki dalam menjalankan kebijakan. Bila sumberdaya cukup untuk melaksanakan suatu kebijakan dan para implementor mengetahui apa yang harus dilakukan, implementasi masih gagal apabila struktur birokrasi yang ada menghalangi koordinasi yang diperlukan dalam melaksanakan kebijakan. Kebijakan yang kompleks membutuhkan kerjasama banyak orang, serta pemborosan sumberdaya akan mempengaruhi hasil implementasi. Perubahan yang dilakukan tentunya akan mempengaruhi individu dan secara umum akan mempengaruhi sistem dalam birokrasi.

Pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan tergantung pada tiap luas bumi dan bangunan dan banyak asset yang dimiliki serta berapa besar objek yang tidak kena pajak di dalam wilayah Desa Baregbeg Warga Desa Baregbeg diberikan Surat Pemberitahuan Surat Objek Pajak bagi yang belum terdaftar Objek Pajak. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Bagi yang belum terdaftar objek pajak PBB.

Pendaftaran objek PBB dilakukan oleh subjek pajak dengan cara mengambil dan mengisi formulir SPOP secara jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan dikembalikan ke Kantor Pelayanan Pajak yang bersangkutan atau tempat yang ditunjuk untuk pengambilan dan pengembalian SPOP dengan dilampiri bukti-bukti pendukung seperti:

- a. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)
- b. Foto copy : KTP/Kartu Keluarga/Identitas Lain
- c. Foto copy salah satu bukti surat tanah
 - Sertifikat/ Surat Kavling / SIPT
 - Akta Jual Beli Tanah Garapan
 - Surat Perjanjian Sewa Menyewa/Surat Keterangan Lurah atau Kepala Desa/Dokumen Lain
- d. Foto copy salah satu bukti bangunan IMB/IPB/ Surat keterangan Lurah atau Kepala Desa/Dokumen Lain\
- e. Foto copy NPWP (Bila wajib pajak memilikinya)
- f. Dokumen lainnya.

Formulir SPOP disediakan dan dapat diambil gratis di Kantor Pelayanan Pajak atau tempat lain yang ditunjuk atau melalui teknologi internet dengan mencetak langsung dari : www.pajak.go.id. Mendaftarkan objek PBB dengan mengisi SPOP secara jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan ke tempat yang ditunjuk yang wilayah kerjanya meliputi letak objek PBB selambatnya 30 hari setelah diterimanya SPOP oleh subjek Pajak. Pelaksanaan tata cara pendaftaran objek pajak sebagaimana yang diatur oleh Menteri Keuangan. SPOP itu sendiri yaitu sarana bagi Wajib Pajak untuk mendaftarkan Objek PBB yang akan dipakai untuk menghitung PBB yang terhutang.

Awal mula pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan pendataan terlebih dahulu dimana pendataan dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Pajak menggunakan formulir SPOP dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi Desa Baregbeg Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Bupati,selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak. Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pendataan dan pelaporan Objek Pajak Bumi dan Bangunan diatur Peraturan Bupati.

Setiap warga Desa Baergbeg diberi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) oleh lurah dengan cara dibagikan ke rumah masing-masing warga atau terkadang lurah membagikan lewat pesan Whatsapp. SPPT PBB yang di terima warga akan berbeda baik bentuk, warna dan tarif pajak serta susunannya karena menyesuaikan dengan peraturan dan ketentuan perundangan yang ditetapkan di wilayah Kabupaten/Kota. Didalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) terdapat NJOP. NJOP tersebut ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar beberapa pertimbangan yang harus diperhatikan oleh Bupati atau Walikota. Penetapan tarif pembayaran pajak bumi dan bangunan berdasarkan Pasal 5 dan 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, tarif pajak menurut Pasal 5 adalah tarif pajak yang dikenakan objek pajak adalah 0.5% (lima persepuluh persen). Tarif efektif PBB adalah 0,1% untuk NJOP kurang dari 1 milyar dan 0,2% untuk NJOP diatas 1 milyar. Namun tarif pajak pada tahun 2013 peraturan daerah merubah penetapan tarif pajak. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis No. 7 Tahun 2013 Pasal 7 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan perkotaan adalah untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000, 00 (Satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,11% (nol koma sebelas persen) per tahun. Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000,00 (Satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,22% (nol koma dua puluh dua persen) per tahun.

Berikut salah satu contoh Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) warga Desa Baregbeg

- Jumlah NJOP bumi $358 \times \text{Rp. } 36.000 = \text{Rp. } 12.888.000$
- Jumlah NJOP bangunan $40 \times \text{Rp. } 823.000 = \text{Rp. } 32.920.000$
- NJOP sebagai dasar pengananaan = Rp.45.808.000
- NJOPTKP = Rp. 10.000.000
- NJOP untuk penghitungan PBB = Rp. 35.808.000

- NJKP $20\% \times \text{Rp. } 35.808.000 = \text{Rp. } 7.161.600$ PBB yang terutang $0,5\% \times \text{Rp. } 7.161.600 = \text{Rp. } 35.808$ (tiga puluh lima ribu delapan ratus delapan rupiah). Jadi nilai jual objek pajak tidak kena pajak PBB Desa Baregbeg besarna (NJOPTKP) paling rendah Rp. 10.000.000 untuk setiap wajib pajak.

Besarnya tarif PBB Desa Baregbeg yang ditetapkan oleh peraturan daerah yaitu paling tinggi sebesar 0,22%.

Rumus penghitungan PBB Desa Baregbeg = tarif x (NJOP-NJOPTKP) : Wajib pajak salah satu warga Desa Baregbeg mempunyai objek pajak berupa:

- Tanah seluas 358 M² dengan harga jual Rp. 36.000/ M²
- Bangunan seluas 40 M² dengan nilai jual Rp. 823.000/ M²

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut :

1. NJOP Bumi :

$$358 \times \text{Rp. } 36.000 = \text{Rp. } 12.888.000$$

2. NJOP Bangunan

- Rumah

$$40 \times \text{Rp. } 823.000 = \text{Rp. } 32.920.000$$

$$\text{Total NJOP Bangunan} = \text{Rp. } 32.920.000$$

$$\text{NJOPTKP} = \text{Rp. } 10.000.000 \text{ (-)}$$

$$\text{Nilai jual bangunan kena pajak} = \text{Rp. } 22.920.000$$

3. Nilai jual objek pajak kena pajak = Rp. 35.808.000

4. Pada dasarnya tarif PBB di setiap daerah berbeda-beda. Di Ciamis sendiri Tarif Pajak menurut Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis No. 7 Tahun 2013 Pasal 7 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan perkotaan adalah untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (Satu miliar rupiah) ditetapkan sebesar 0,11% (nol koma sebelas persen) per tahun. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah) ditetapkan sebesar 0,22% (nol koma dua puluh dua persen) per tahun.

5. PBB terutang :

$$0,11\% \times \text{Rp. } 35.808.000 = \text{Rp. } 39,389 \text{ (tiga puluh sembilan ribu tiga ratus delapan puluh sembilan rupiah)}$$

Jadi pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan salah satu warga di Desa Baregbeg sebesar Rp. 39,389 (tiga puluh sembilan ribu tiga ratus delapan puluh sembilan rupiah) yang terutang. Untuk pembayaran warga Desa Baregbeg bisa membayar langsung kepada lurah.

3.2. Kendala – Kendala Pemungutan PBB di Desa Baregbeg Kecamatan Baregbeg diantaranya sebagai berikut :

1. Kendala wajib Pajak

a. Kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak kebanyakan wajib pajak belum mempunyai kesadaran yang cukup tentang pentingnya membayar pajak. Mereka cenderung acuh tak acuh dan mengabaikan membayar pajak dengan alasan yang beragam.

- b. Belum menerima SPPT dari kelurahan
- c. Karena kesulitan finansial atau rendahnya tingkat ekonomi dimana masih memprioritaskan biaya hidup
- d. Ketidak puasana dengan pelayanan publik
- e. Meragukan integritas dan transparansi dalam mengelola dana PBB sehingga kurang termotivasi untuk membayar
- f. Adanya kumulatif pembayaran tunggakan

Jika wajib pajak mempunyai tunggakan dalam waktu yang cukup lama dan jumlahnya cenderung besar mereka biasanya tidak melunasi tunggakan pajaknya sekaligus.

2. Masih ada permasalahan dalam pengajuan pemecahan obyek pajak misalnya wajib pajak mengajukan pemecahan karena warisan.
3. Masih terdapat beberapa data wajib pajak yang diterbitkan KPP belum valid yang diterbitkan KPP karena banyak obyek pajak yang sudah pindah tangan atau berganti kepemilikan tanpa melapor, terkadang terdapat juga ukuran obyek yang berbeda dan alamat wajib pajak tidak diketahui/ pindah alamat.
4. Antara pendataan dengan pertumbuhan obyek pajak tidak seimbang karena perkembangan pertumbuhan sangat pesat, beragam dan bertambah banyak sementara jumlah petugas pendata tidak bertambah.
5. Harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) terkadang tidak sesuai dengan harga pasar yang berlaku saat ini. Antara harga NJOP dengan harga pasar seringkali berbeda. Hal ini disebabkan karena harga tanah yang semakin lama semakin naik.

Hal seperti inilah yang memicu tidak tercapainya target penerimaan pajak yang telah ditetapkan. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, diperlukan upaya-upaya yang lebih intensif dalam meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar pajak, meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan teknologi yang digunakan dalam pengawasan dan penagihan pajak, serta melakukan reformasi kebijakan pajak yang lebih efektif dan efisien.

1. Memberikan penyuluhan/sosialisasi karena masih banyak wajib pajak dan petugas kelurahan yang belum faham dengan memberikan pengarahan secara langsung dan brosur tentang ketentuan PBB.
2. Pemeriksaan pembukuan secara berkala dan pendataan secara intensif untuk memeriksa apakah terjadi suatu perubahan data yang perlu diperbaharui atau tidak.

3. Melakukan metode *door to door*.
4. Memasang spanduk tentang himbauan membayar PBB di setiap titik kecamatan agar wajib pajak semakin merasa tergugah hatinya untuk membayar pajak.
5. Mengadakan kerjasama dengan pihak terkait.

Perlu dilakukan kerja sama dengan pihak-pihak terkait seperti kelurahan dan pihak RT masing-masing wilayah dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan agar petugas tidak kewalahan dalam menangani pembayaran.
6. Memberikan kemudahan dalam pemenuhan kewajiban perpajakan dan meningkatkan mutu pelayanan kepada wajib pajak.

Pelayanan yang baik dan berkualitas mencerminkan keramahan, keanggunan dan kenyamanan. Direktorat Jenderal Pajak perlu terus meningkatkan efisiensi administrasi, menerapkan sistem dan administrasi yang handal, serta memanfaatkan teknologi yang tepat guna.
7. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan dana PBB serta meningkatkan kualitas layanan publik. Mengadakan mekanisme pengaduan yang efektif dan responsif juga dapat membantu mengatasi ketidakpuasan warga.

Meningkatkan transparansi pengelolaan dana PBB dan memberikan informasi yang jelas tentang bagaimana dana tersebut digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan layanan publik.
8. Mengadakan pekan panutan/pekan keteladanan

Wajib pajak yang membayar pajaknya lebih awal dan tidak pernah menunggak akan diberikan suatu penghargaan berupa piagam diserahkan secara langsung.
9. Mengadakan undian berhadiah untuk pembayaran sebelum jatuh tempo.

Wajib pajak yang membayar sebelum jatuh tempo tanggal pembayaran akan diberi satu nomor undian yang nantinya akan diundi pada akhir periode pembayaran pajak.
10. Memberi penghargaan untuk pegawai yang berprestasi dan berdedikasi tinggi Penghargaan ini diberikan untuk pegawai yang mempunyai track record yang bagus dan menonjol.
11. Membangun trust atau kepercayaan masyarakat terhadap pajak Direktorat Jenderal Pajak perlu merespons kasus-kasus yang dapat

merusak kepercayaan masyarakat, menjelaskan dengan tegas, dan membangun transparansi serta akuntabilitas. Dengan transparansi dan akuntabilitas yang baik, masyarakat dapat merasa yakin bahwa pajak yang mereka bayarkan akan digunakan dengan benar.

12. *Law Enforcement*

Penegakan hukum yang benar akan memberikan efek pencegahan yang efektif dan meningkatkan kesadaran dan kepedulian sukarela Wajib Pajak. Pemeriksaan harus dilakukan dengan integritas dan tanpa intervensi, sehingga memberikan kepercayaan kepada masyarakat wajib pajak.

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan yang besarnya pajak ditetapkan oleh keadaan objek yaitu bumi, tanah dan bangunan. Paradigma pemungutan pajak berkesan paksaan yang menyeramkan akan berubah menjadi kebiasaan yang dilaksanakan dengan penuh kesadaran dan memahami apa yang dilaksanakannya.

Setelah dikeluarkannya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengamanatkan untuk setiap daerah kabupaten membentuk peraturan daerah sebagai dasar hukum pemungutan. PBB Perdesaan dan perkotaan kepada mereka yaitu Penerimaan dari PBB 100% akan masuk ke pemerintah kabupaten. Didalam pelaksanaannya pemungutan PBB masih adanya kendala peraturan yang tidak konsisten dan lemahnya penegakan hukum sehingga mengakibatkan timbulnya perlawanan pengelakan, penghindaran dan melalaikan pajak.

4.2. Saran

Penulis mengingatkan bahwa sebagai warga Negara Indonesia wajib membayar pajak karena itu suatu kewajiban sebagai warga negara yang cinta dengan negaranya.

Masyarakat harus sadar akan pembayaran pajak yang wajib dibayarkan kepada negara dan harus kerjasama antara aparat pemerintah dengan masyarakat. Pembayaran pajak bumi dan bangunan hendaknya dilakukan secara teratur untuk memeratakan pembangunan didaerah khususnya, di Indonesia pada umumnya dan dari pihak pemerintah terutama

yang dekat dengan masyarakatnya yaitu pihak kelurahan untuk selalu mengingatkan dalam membayar pajak.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Diano Sari, 2013, *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung, PT Refika Aditama.
Keban.T. Yeremias. 2004, *Enam Dimensi Strategis Administrasi publik*, Gama media.
Mardiasmo 2016, *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2016*, Yogyakarta, Andi.
Simanjuntak, Imam Mukhlis, 2018, *Dimensi Ekonomi Perpejakan Dalam Pembangunan Ekonomi*, Swadaya Grup Bogor
Suandy Erly, 2018, *Hukum Pajak Edisi Ketiga Yogyakarta*, Cempaka Putih.
Widodo Joko, 2010, *Analisis Kebijakan Publik* Gramedia.

B. Perundang-undangan

- Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang-undang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang.
Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis No. 7 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkantoran.