

# EFEKTIVITAS PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KECAMATAN WANEA KOTA MANADO

Oleh : Daniel Bingku

**S**alah satu penerimaan negara yang saat ini sedang gencar-gencarnya digalakkan adalah pajak. Pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan Undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan yang secara langsung dapat ditunjukkan yang sangat penting bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, dan oleh karena itu perlu dikelola baik dari segi pemungutan maupun dari segi administrasi pengelolaan.

Salah satu bentuk pajak adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang hasil penerimaannya disumbangkan kepada Pemerintah Daerah. PBB pengelolaannya diserahkan kepada Direktorat Jenderal Pajak dengan unit operasionalnya adalah Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB). Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak langsung, sehingga pemungutannya langsung kepada wajib pajak, dan saat terutang pada awal tahun berikutnya. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak objektif, sehingga obyek pajaknya berupa tanah dan atau bangunan menentukan terutang pajak atau tidak (Boediono, 1997).

*Key words* : Pajak Bumi dan Bangunan, Kecamatan

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan saat ini berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, sebagai pengganti Undang-undang yang lama yaitu Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Disamping Undang-Undang tersebut, untuk mengatur pembagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Hal yang mendasar dan yang sangat penting dalam penarikan Pajak Bumi dan Bangunan didasarkan pada fakta, bahwa dalam melaksanakan tugas-tugasnya, pemerintah membutuhkan biaya yang sangat besar dalam rangka mensukseskan pembangunan yang telah berjalan. Untuk mendapatkan biaya tersebut dapat ditempuh dengan berbagai jalur, antara lain

dengan penarikan pajak.

Pajak ini merupakan potensi yang harus terus digali dalam menambah penerimaan daerah dikarenakan obyek pajak ini adalah bumi dan bangunan yang jelas sebagian besar masyarakat memilikinya. Hanya saja pemungutan PBB sering

kali mendapatkan hambatan, baik mulai dari sosialisasi kepada masyarakat yang kurang, pemahaman masyarakat yang sempit mengenai pajak sampai pada metode pemungutannya yang kurang efektif dan efisien dan lain sebagainya.

Kewenangan dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan tetap merupakan tugas dan tanggung jawab Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang secara konsultatif fungsional melakukan kegiatan pembinaan dan mempunyai tanggung jawab dalam rangka meningkatkan sumber-sumber Pendapatan Daerah termasuk Pajak Bumi dan Bangunan.

Pemerintah Kota Manado dalam hal ini

Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) mencatat bahwa dalam pendapatan pajak bumi dan bangunan (PBB) Kota Manado pada tahun 2011 mengalami kenaikan sekitar 113,62% dibandingkan akhir tahun 2010. Berdasarkan data yang ada, Pajak Bumi dan Bangunan Kecamatan Wanea pada dua tahun terakhir dalam realisasinya telah mencapai target.

Pada tahun 2010 persentase perolehan PBB di Kecamatan Wanea mencapai 102,97 %, sedangkan pada tahun 2011 mencapai 122,32 %. Akan tetapi jika dilihat dari sisi pengelolannya, Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea ini belum sepenuhnya optimal karena dalam pelaksanaannya masih mengalami hambatan-hambatan yang cukup signifikan baik dalam pemungutannya maupun dalam administrasi pengelolannya. Terhambatnya penerimaan PBB sedikit banyaknya menghambat kelancaran pelaksanaan pembangunan, oleh karena itu agar pembangunan tidak terhambat maka upaya peningkatan penerimaan PBB harus terus dipacu dan ditingkatkan oleh semua aparat pemungut PBB.

Berdasarkan hal tersebut serta pentingnya Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber pendapatan daerah maka penulis tertarik untuk mengambil judul “Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea, Kota Manado”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah pokok dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

“Bagaimanakah efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea, Kota Manado?”

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan di atas, yaitu:

“Untuk mengetahui efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea, Kota Manado”.

## **D. TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Konsep Efektivitas**

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil, atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna atau menunjang tujuan. Robbins memberikan definisi efektivitas sebagai tingkat pencapaian organisasi dalam jangka pendek dan jangka panjang.

Efektivitas organisasi adalah konsep tentang efektif dimana sebuah organisasi bertujuan untuk menghasilkan. *Organizational effectiveness* (efektivitas organisasi) dapat dilakukan dengan memperhatikan kepuasan pelanggan, pencapaian visi organisasi, pemenuhan aspirasi, menghasilkan keuntungan bagi organisasi, pengembangan sumber daya manusia organisasi dan aspirasi yang dimiliki, serta memberikan dampak positif bagi masyarakat di luar organisasi.

Barnard (1938:20) menyatakan bahwa efektivitas organisasi merupakan kemahiran dalam sasaran spesifik dari organisasi yang bersifat objektif (“if it accomplished its specific objective aim”). Schein dalam bukunya yang berjudul *Organizational Psychology* mendefinisikan efektivitas organisasi sebagai kemampuan untuk bertahan, menyesuaikan diri, memelihara diri dan juga bertumbuh, lepas dari fungsi-fungsi tertentu yang dimiliki oleh organisasi tersebut.

Efektivitas dapat didefinisikan dengan empat hal yang menggambarkan tentang efektivitas, yaitu :

- a. Mengerjakan hal-hal yang benar, dimana sesuai dengan yang seharusnya diselesaikan sesuai dengan rencana dan aturannya.
- b. Mencapai tingkat di atas pesaing, dimana mampu menjadi yang terbaik dengan lawan yang lain sebagai yang terbaik.
- c. Membawa hasil, dimana apa yang telah dikerjakan mampu memberi hasil yang bermanfaat.
- d. Menangani tantangan masa depan

Unsur yang penting dalam konsep efektivitas adalah; yang pertama adalah pencapaian tujuan yang sesuai dengan apa yang telah disepakati secara maksimal, tujuan merupakan harapan yang dicita-citakan atau suatu kondisi tertentu yang ingin dicapai oleh serangkaian proses. Emitai Etzioni (1982:54) mengemukakan bahwa “Efektivitas organisasi dapat dinyatakan sebagai tingkat keberhasilan organisasi dalam usaha untuk mencapai tujuan atau sasaran.” Adapun Komaruddin (1994:294) juga mengungkapkan bahwa “Efektivitas adalah suatu keadaan yang menunjukkan tingkat keberhasilan kegiatan manajemen dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu.”

### **B. Konsep Pengelolaan**

Pengelolaan atau yang sering disebut manajemen pada umumnya sering dikaitkan dengan aktivitas-aktivitas dalam organisasi berupa perencanaan, pengorganisasian, pengendalian, pengarahan, dan pengawasan. Istilah manajemen berasal dari kata kerja “to manage” yang berarti menangani, memimpin, membimbing, atau mengatur. Sejumlah

ahli memberikan batasan bahwa manajemen merupakan suatu proses, yang diartikan sebagai usaha yang sistematis untuk menjalankan suatu pekerjaan. Proses ini merupakan serangkaian tindakan yang berjenjang, berlanjut dan berkaitan dilakukan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

George R. Terry dalam Soewarno Handayani (1981:20) mengatakan bahwa manajemen merupakan suatu proses yang membedakan atas perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengawasan dengan memanfaatkan baik ilmu maupun seni agar dapat menyelesaikan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Sementara menurut Harold Koontz dan Cyril O'Donnell "management is getting things done through people. In bringing about this coordinating of group activity, the manager, as a manager plans, organizes, staffs, direct and control the activities other people" yang dapat diterjemahkan bahwa manajemen adalah usaha mencapai tujuan tertentu melalui kegiatan orang lain.

Dengan demikian manajer mengadakan koordinasi atau sejumlah aktivitas orang lain yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, penempatan, pengarahan, dan pengendalian.

### **C. Konsep Administrasi Perpajakan**

Administrasi menurut pendapat A. Dunsire yang telah dikutip oleh Donovan dan Jackson (1991) dikemukakan kembali oleh Yeremias T. Keban yaitu bahwa: "Administrasi diartikan sebagai arahan, pemerintahan, kegiatan, implementasi, mengarahkan, penciptaan prinsip-prinsip implementasi kebijakan, kegiatan melakukan analisis, menyeimbangkan dan mempresentasikan keputusan, pertimbangan-pertimbangan kebijakan, sebagai pekerjaan individual dan kelompok dalam menghasilkan barang dan jasa publik, dan sebagai arena bidang kerja akademik dan teoritis."

Mengutip pendapat Trecker, administrasi merupakan suatu proses yang dinamis dan berkelanjutan, yang digerakkan dalam rangka mencapai tujuan dengan cara memanfaatkan orang dan material melalui koordinasi dan kerjasama. Definisi definisi di atas menunjukkan beberapa batasan istilah administrasi yang secara langsung menepis anggapan bahwa administrasi selalu diartikan sebagai kegiatan ketatausahaan yang berkaitan dengan pekerjaan mengatur berkas, membuat laporan administratif, dan sebagainya. Mengutip Chandler and Plano, dalam The Public Administration Dictionary, definisi administrasi adalah proses dimana keputusan dan kebijakan diimplementasikan.

### **1. Pengertian Pajak**

Definisi pajak menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH, (1994) guru besar dalam Hukum Pajak pada Universitas Padjajaran, Bandung, seperti dikutip oleh Safri Nurmantu, yaitu: "Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari sektor partikular ke sektor pemerintah) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum."

Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak memiliki peranan yang sangat penting bagi penerimaan negara. Unsur-unsur pokok dari definisi di atas, yaitu: (1) iuran atau pungutan, (2) dipungut berdasarkan Undang-undang, (3) pajak dapat dipaksakan, (4) tidak menerima atau memperoleh kontraprestasi, dan (5) untuk membiayai pengeluaran umum Pemerintah.

### **2. Pengertian Administrasi Perpajakan**

Menurut Ensiklopedi perpajakan yang ditulis oleh Sophar Lumbantoruan, "Administrasi perpajakan (Tax Administration) ialah cara-cara atau prosedur-pengenaan dan pemungutan pajak". Mengenai peran administrasi perpajakan, Liberty Pandiangan mengemukakan bahwa administrasi perpajakan diupayakan untuk merealisasikan peraturan perpajakan dan penerimaan negara sebagaimana amanat APBN. De Jantscher (1997) seperti dikutip Gunadi, menekankan peran penting administrasi perpajakan dengan menuju pada kondisi terkini, dan pengalaman di berbagai negara berkembang, kebijakan perpajakan (tax policy) yang dianggap baik (adil dan efisien) dapat saja kurang sukses menghasilkan penerimaan atau mencapai sasaran lainnya karena administrasi perpajakan tidak mampu melaksanakannya.

### **3. Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengertian PBB menurut UUPBB 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. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

Dari peranan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian PBB adalah iuranyang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak,memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Pajak ini pemungutannya dilakukan oleh pemerintah pusat, dalam hal ini dilakukan oleh Ditjen Pajak yang dalam pelaksanaannya senantiasa bekerja sama dengan pemerintah daerah. Keterlibatan pemda dikarenakan persentase pembagian hasil penerimaannya sebagian besar dialokasikan ke pemerintah daerah. Pemungutan dan pengalokasian PBB oleh pusat dikarenakan agar adanya keseragaman dan keadilan dalam pemajakannya. Hal ini karena pemerintah pusat bertindak sebagai pengatur agar pemerintah daerah tidak memutuskan PBB atas kemauannya sendiri.

### 5. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek PBB menurut Pasal 4 UUPBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Selanjutnya dapat dirinci, bahwa yang dimaksud subjek pajak sebagaimana dimaksudkan di atas adalah terdiri dari orang atau badan yang:

a. Memiliki atau mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan:

- 1) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah) saja;
- 2) Memiliki atau mempunyai hak atas bangunan saja; dan
- 3) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah dan bangunan).

b. Menguasai bumi dan atau bangunan:

- 1) Menguasai bumi (tanah) saja;
- 2) Menguasai bangunan saja; dan
- 3) Menguasai bumi (tanah) dan bangunan;

c. Memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan:

- 1) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) saja;
- 2) Memperoleh manfaat atas bangunan saja; dan
- 3) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) dan bangunan

Berdasarkan rincian di atas, dapat disimpulkan bahwa subjek PBB adalah:

- a. Pemilik;
- b. Pemegang kekuasaan;
- c. Penyewa atau sebagainya.

Subjek pajak sebagaimana diuraikan di atas, adalah pihak yang berkewajiban mendapatkan objek pajak dan membayar PBB. Dalam hal ini disebut wajib pajak. Terhadap objek pajak yang belum jelas wa-

jib pajaknya, UUPBB memberikan wewenang pada Ditjen pajak untuk menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Sebagai keseimbangan, UUPBB memberikan hak kepada subjek pajak yang telah ditetapkan sebagai wajib pajak untuk dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Ditjen pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.

Atas keberatan tersebut dalam waktu sebulan sejak diterimanya surat keterangan ini Ditjen pajak akan mengeluarkan surat keputusan disertai dengan alasan-alasannya. (Pasal 4 UUPBB). Dapat disimpulkan bahwa subyek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara jelas dan nyata mempunyai suatu hak bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan misalnya : Pemilik, Penyewa, Pemegang Kuasa. Jadi subyek pajaklah yang menjadi wajib pajak yang berkewajiban untuk membayar pajaknya.

### 6. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UU PBB, yang menjadi Objek PBB adalah bumi dan atau bangunan, permukaan bumi, tanah (perairan) dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan bangunan yang juga dijadikan objek PBB adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Selanjutnya penjelasan dari Pasal 1 Angka (2) UUPBB, menguraikan lebih lanjut mengenai pengertian bangunan yang menjadi objek PBB adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks suatu bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan satu kesatu dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan TOL;
- c. Kolam renang;
- d. Pagar mewah;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal;
- g. Dermaga;
- h. Taman mewah;
- i. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas;
- j. Pipa minyak;
- k. Fasilitas lain yang memberi manfaat

Dalam rangka memberikan manfaat kepada pemerintahan atau berupayadalam pelaksanaan pemungutan PBB secara adil maka undang-undang memberikan kewenangan kepada Menteri Keuangan untuk mengatur tentang klasifikasi objek pajak. Yang dimaksud dengan klasifikasi objek bumi dan ban-

gunanadalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan penghitungan pajak terhutang.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

### **A. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dimana dalam penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif yaitu untuk mengetahui atau menggambarkan kenyataan dari kejadian yang diteliti sehingga memudahkan penulis untuk mendapatkan data yang objektif dalam rangka untuk mengetahui efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea, Kota Manado.

### **B. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Untuk mengumpulkan data primer dan data sekunder peneliti menggunakan beberapa instrumen pengumpulan data yaitu :

1. Wawancara
2. Observasi
3. Dokumentasi

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea**

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak negara yang dalam pengelolannya perlu diadakan peningkatan dalam rangka penambahan kas penerimaan negara berdasarkan keadaan dan potensi masyarakat serta melalui usaha-usaha kegiatan pengelolaan yang baik dan profesional berdasarkan fungsi-fungsi manajemen. Adapun Pengelolaan yang dilakukan yaitu melalui usaha-usaha perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan. Kantor Kecamatan Wanea sebagai organisasi yang melaksanakan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan daerah yang berkoordinasi dengan masing-masing kelurahan berusaha untuk memperoleh pemasukan pajak dengan mengupayakan semua potensi yang ada dan didasarkan pada wilayah kerja dari Kecamatan Wanea sehingga diperlukan kerja keras dari personilnya agar semua potensi yang ada dapat dimanfaatkan dengan baik.

#### **1. Perencanaan**

Salah satu fungsi manajemen adalah perencanaan. Perencanaan merupakan fungsi manajemen yang pertama oleh karena itu perencanaan menduduki tempat dan peranan yang penting dalam manajemen untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan

sebelumnya, perencanaan sebagai salah satu fungsi administrasi dan manajemen yaitu keseluruhan proses menentukan secara matang hal-hal yang akan dikerjakan dalam rangka mencapai tujuan organisasi secara keseluruhan.

Perencanaan merupakan langkah awal dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea. Dalam hal ini kegiatan perencanaan yang dimaksud adalah pendataan. Kegiatan pendataan ini dilakukan bersama-sama dengan instansi terkait secara koordinatif. Adapun kegiatan pendataan sebagai berikut :

#### **1. Pembentukan basis data**

Kegiatan pembentukan basis data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

##### **a. Kegiatan persiapan**

Kegiatan persiapan tersebut meliputi survei pendahuluan dan penyusunan rencana kerja, penyusunan konsep peta blok, dan penyusunan konsep Zona Nilai Tanah (ZNT).

##### **b. Kegiatan lapangan**

Kegiatan lapangan tersebut meliputi pengukuran identifikasi / verifikasi objek pajak, penyebaran pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan perekaman SPOP, penggambaran bidang objek pajak dan pemberian Nomor Objek Pajak (NOP) serta penggambaran peta blok, peta kelurahan dan peta ZNT.

##### **c. Kegiatan penetapan Nilai Jual Objek Pajak**

Kegiatan ini meliputi pengumpulan harga jual tanah atau transaksi, analisa Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari harga jual atau transaksi, penentuan nilai jual setiap ZNT, penyusunan keputusan Kepala Kanwil Direktorat Jenderal Pajak tentang NJOP beserta lampirannya, dan penyebaran pengisian surat pemberitahuan objek pajak.

#### **2. Pemutakhiran data**

Kegiatan ini meliputi menatausahakan laporan mutasi atau perubahan data yang diterima serta melaksanakan verifikasi data objek pajak. Verifikasi data objek pajak dapat dilaksanakan dengan cara :

- a. Pencocokan data objek dan subyek pajak dengan keadaan di lapangan
- b. pencocokan klasifikasi objek pajak dengan NJOP yang sebenarnya di lapangan.

#### **3. Pengumpulan data harga pasar objek pajak**

Pengumpulan data harga pasar objek pajak dilakukan bersama-sama dengan instansi terkait secara koordinatif dan berpedoman pada pengumpulan harga jual tanah, dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Tingkat kelurahan
- b. Tingkat kecamatan
- c. Tingkat Kabupaten/Kota
- d. Tingkat Provinsi

Dalam ruang lingkup Kecamatan Wanea kegiatan pendataan dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan meliputi pengumpulan harga jual tanah ditingkat kelurahan yang ada di Kecamatan Wanea dan ditingkat kecamatan.

Hasil wawancara dengan Sekertaris Kecamatan Waneamengatakan bahwa :

“Perencanaan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan meliputi kegiatan pendataan dalam hal ini pengumpulan harga jual tanah, kegiatan tersebut dilaksanakan di masing-masing kelurahan yang menjadi ruang lingkup Kecamatan Wanea, dalam pelaksanaannya kami berkordinasi dengan masing-masing kelurahan, lingkungan.”

Tahapan-tahapan dalam pengumpulan harga jual tanah untuk tingkat kelurahan sebagai berikut :

1. Pengumpulan data oleh Lurah dengan mengkoordinasikan penghimpunan data harga jual tanah sesuai dengan harga tanah yang berlaku diwilayahnya.

2. Evaluasi harga jual tanah, dengan cara :

- a. Berdasarkan himpunan data harga jual tanah diwilayahnya, Lurah menyelenggarakan rapat evaluasi harga jual tanah dengan mengikutsertakan para perangkat kelurahan dan para kepala lingkungan.

- b. Dalam rapat evaluasi harga jual tanah tersebut, dibahas hal-hal yang berkaitan dengan perkembangan harga jual tanah seperti perbandingan/tingkat kenaikan harga tanah dari tahun sebelumnya dan penyebab adanya perubahan naik / turun harga jual tanah.

3. Pelaporan, dengan cara Lurah membuat laporan hasil pengumpulan dan evaluasi harga jual tanah dan disampaikan kepada Camat.

Adapun tahapan-tahapan dalam pengumpulan harga jual tanah untuk tingkat kecamatan sebagai berikut :

1. Camat mengoordinasikan penghimpunan data harga jual tanah berdasarkan laporan keadaan harga jual tanah pada Kelurahan diwilayahnya.

2. Evaluasi Harga Jual Tanah, dengan cara :

- a. Berdasarkan himpunan data harga jual tanah yang bersumber dari laporan keadaan harga jual tanah setiap Kelurahan, Camat menyelenggarakan rapat evaluasi harga jual tanah dengan mengikutsertakan para perangkat kecamatan, instansi terkait di kecamatan Wanea.

- b. Dalam rapat evaluasi harga jual tanah tersebut, membahas hal-hal yang berkaitan dengan perkembangan harga jual tanah di kecamatan meliputi keadaan harga jual tanah menurut laporan Kelurahan, keadaan harga jual tanah, keadaan harga jual tanah menurut KPP Pratama setempat perbandingan/tingkat kenaikan harga jual tanah dari tahun sebelumnya dan penyebab perbedaan dari perubahan jual tanah

3. Pelaporan, dengan cara Camat membuat laporan hasil pengumpulan dan evaluasi harga jual tanah dan disampaikan kepada Kepala KPP Pratama

Hasil wawancara dengan Sekertaris Kecamatan Wanea mengatakan bahwa :

“Proses pendataan dalam hal ini pengumpulan harga jual tanah kami lakukan sesuai prosedur, dan tidak terlepas dari koordinasi dan kerjasama yang baik dengan masing kelurahan.”

Kemudian berdasarkan hasil penyusunan data awal dan/atau pemutakhiran data objek dan subjek PBB, selanjutnya KPP Pratama menghitung dan menetapkan besarnya Pajak terutang sebagai dasar penetapan Pajak pada SPPT PBB. Setelah itu, SPPT PBB disebarkan ke masing-masing kelurahan dalam satu wilayah kecamatan kemudian Lurah menugaskan staf Kelurahan atau kepala lingkungan untuk menyampaikan SPPT PBB kepada Wajib Pajak.

Hasil wawancara dengan Sekertaris Kecamatan Waneamengatakan bahwa : “Kami bekerja sama dengan masing-masing kelurahan untuk menyampaikan SPPT kepada masyarakat wajib pajak, SPPT tersebut diserahkan kepada kepala lingkungan yang kemudian disampaikan kepada warga wajib pajak.”

Kemudian hasil wawancara dengan salah satu wajib pajak di Kecamatan Wanea : “SPPT saya terima dari kepala lingkungan, kemudian pembayarannya dilakukan di kantor kelurahan atau bisa juga di bank yang ditunjuk dalam SPPT tersebut.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas serta data yang penulis peroleh, pemberian SPPT kepada masyarakat yang menjadi wajib Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan masing-masing kelurahan yang ada di Kecamatan Wanea. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang ini disebarkan ke masing- masing lingkungan kemudian di bagikan kepada setiap masyarakat wajib pajak. Kemudian wajib Pajak dapat melakukan pembayaran PBB dengan cara sebagai berikut :

1. Pembayaran langsung ke Bank
2. Pembayaran melalui pemindahbukuan / transfer
3. pembayaran melalui petugas pemungut yang ada

di kelurahan

Hasil wawancara dengan Staf kolektor PBB Kelurahan mengatakan bahwa :“Saya disini bertindak sebagai kolektor dalam pelaksanaan pemungutan PBB di masing-masing kelurahan, kemudian hasilnya dilaporkan ke Kantor kecamatan, dan dalam beberapa tahun terakhir ini penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea melebihi target dalam realisasinya.”

Dari hasil wawancara dengan Camat Wanea menyatakan bahwa: “Pajak Bumi dan Bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang potensial untuk dikembangkan yang dikenakan atas kepemilikan bumi dan bangunan. Yang dikenakan pajak disini adalah bumi dan bangunan yang dimiliki dan dikuasai oleh wajib pajak.”

Lebih lanjut Sekertaris Kecamatan Wanea mengatakan bahwa :

“Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea setiap tahunnya memberikan hasil yang memuaskan dalam pencapaian Target dan realisasinya. Tentunya pengelolaannya juga perlu ditingkatkan agar memberikan hasil yang lebih memuaskan.”

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa penetapan target Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea senantiasa mengalami kenaikan begitupun realisasi penerimannya pada setiap tahunnya.

## 2. Pengorganisasian

Pengorganisasian merupakan suatu proses manajemen dengan mengelompokkan tugas, kegiatan dan pelimpahan wewenang serta tanggung jawab dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditentukan. Tujuan pengorganisasian adalah agar dalam pembagian tugas dapat dilaksanakan dengan penuh tanggungjawab. Dengan pembagian tugas diharapkan setiap anggota organisasi dapat meningkatkan keterampilannya secara khusus (spesialisasi) dalam menangani tugas-tugas yang dibebankan. Pengorganisasian adalah merupakan fungsi kedua dalam Manajemen dan pengorganisasian didefinisikan sebagai proses kegiatan penyusunan struktur organisasi sesuai dengan tujuan-tujuan, sumber-sumber, dan lingkungannya. Dengan demikian hasil pengorganisasian adalah struktur organisasi. Struktur organisasi ini terdiri dari komponen-komponen (unit-unit kerja) dalam organisasi. Struktur organisasi menunjukkan adanya pembagian kerja dan menunjukkan bagaimana fungsi-fungsi atau kegiatan-kegiatan yang berbeda-beda tersebut diintegrasikan (koordinasi). Selain daripada itu struktur organ-

isasi juga menunjukkan spesialisasi-spesialisasi pekerjaan, saluran perintah dan penyampaian laporan.

Hasil wawancara dengan Sekertaris Kecamatan Wanea mengatakan bahwa :

“Dalam Kecamatan Wanea, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan ditingkat Kecamatan ditangani oleh saya sendiri sebagai Sekertaris Kecamatan. Sedangkan di tingkat Kelurahan di tangani oleh Seksi Perekonomian dan Pembangunan dan staf yang bertindak sebagai kolektor. Kemudian di masing-masing kelurahan melaporkan hasil PBB ke Kecamatan setiap bulan.”

Kemudian beliau menambahkan :

“Kerjasama dan koordinasi kami cukup baik antara kecamatan dengan masing-masing kelurahan, meskipun terkadang timbul masalah-masalah internal yang tidak bisa saya sebutkan, tapi itu merupakan hal yang wajar dalam organisasi atau instansi, terlepas dari hal tersebut secara keseluruhan berjalan dengan lancar.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dilihat bahwa dalam pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea tidak terlepas dari koordinasi dan kerjasama antara pemerintahan tingkat kecamatan dengan masing-masing kelurahan. Dalam hal ini koordinasi antara sekertaris kecamatan Wanea sebagai aparat PBB di kecamatan dengan seksi Perekonomian dan Pembangunan di setiap kelurahan. Kerjasama dan koordinasi dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea bisa dikatakan berjalan dengan baik meskipun ada masalah internal yang timbul tapi masih dalam tingkat kewajaran dalam organisasi.

Dengan adanya pembagian tugas, sudah semestinya perlu diperhatikan oleh para pegawai untuk menjalankan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Pada kenyataan dilapangan dimana kinerja pegawai dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan secara keseluruhan sudah menjalankan tugasnya dengan baik dengan melaksanakan kewajiban dan tanggung jawabnya dengan sungguh-sungguh.

## 3. Penggerakan

Penggerakan adalah suatu kegiatan untuk mendorong agar pegawai bekerja sesuai dengan pembagian tugasnya masing-masing dalam upaya mencapai tujuan yang telah direncanakan, dengan harapan agar dapat meningkatkan penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan yang tentunya membutuhkan gerak dan keinginan para pegawai untuk bekerja. Penggerakan merupakan fungsi pembimbingan, pengarahan, pemberian motivasi,

menggerakkan orang-orang yang menjadi bawahannya agar dengan rela, suka dan mau bekerja secara sadar dan bertanggung jawab terhadap tugas yang harus diselesaikannya tanpa menunggu perintah dari atasannya serta menggerakkan dan mengarahkan pelaksanaan program dengan memusatkan perhatian pada pengelolaan sumber daya manusia. Oleh karena itu, fungsi aktuasi lebih menekankan pada manajer dalam mengarahkan dan menggerakkan semua sumber daya (manusia dan yang bukan manusia) untuk mencapai tujuan yang telah disepakati.

Penggerakan adalah hubungan antara aspek-aspek individual yang di timbulkan oleh adanya pengaturan terhadap bawahan-bawahan untuk dapat di mengerti dan pembagian pekerjaan yang efektif dan efisien untuk tujuan organisasi yang nyata. Penggerakan adalah upaya untuk menjadikan perencanaan menjadikenyataan, dengan melalui berbagai pengarahan dan pemotivasian agar setiap staf dapat melaksanakan kegiatan secara optimal sesuai dengan peran, tugas dan tanggungjawabnya. Tindakan penggerakan dibagi dalam tiga tahap, yaitu pertama dengan memberikan semangat, motivasi, inspirasi atau dorongan sehingga timbul kesadaran dan kemauan para petugas untuk bekerja dengan baik. Tindakan ini juga disebut *motivating*. Kedua, pemberian bimbingan melalui contoh-contoh tindakan atau teladan. Tindakan ini juga disebut *koding* yang meliputi beberapa tindakan, seperti: pengambilan keputusan, mengadakan komunikasi antara pimpinan dan staf, memilih orang-orang yang menjadi anggota kelompok dan memperbaiki sikap, pengetahuan maupun ketrampilan staf. Ketiga, pengarahan (*directing* atau *commanding*) yang dilakukan dengan memberikan petunjuk-petunjuk yang benar, jelas dan tegas. Segala saran-saran atau instruksi kepada staf dalam pelaksanaan tugas harus diberikan dengan jelas agar terlaksana dengan baik terarah kepada tujuan yang telah ditetapkan.

Adapun penggerakan yang dimaksud adalah upaya yang dilakukan Camat Wanea untuk mendorong dan memotivasi pegawai atau aparat perpajakan dibawahnya dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan untuk melakukan tugasnya dengan sebaik-baiknya dan efektif.

Dari hasil wawancara dengan Camat Wanea menyatakan bahwa :

“Seringkali saya menghimbau para pegawai di kantor kecamatan maupun di kantor-kantor kelurahan yang ada di Wanea untuk bekerja secara maksimal, bukan hanya dalam pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan tetapi semua kegiatan penyelenggaraan kemasyarakatan dalam wilayah kerja kami.”

Kemudian beliau menambahkan :

“Saya selalu memberi motivasi dan pengarahan-pengarahan kepada para pegawai, agar bekerja secara maksimal selain itu kita disini berusaha menciptakan suasana yang kondusif, dan hal itu berhasil, suasana yang seperti itu yang diharapkan ada dalam suatu instansi, dan memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap kinerja pegawai.”

Sekretaris Kecamatan juga menambahkan :

“Para pegawai di Kecamatan Wanea dapat dikatakan memiliki kinerja yang cukup memuaskan, dan bertanggung jawab atas tugas-tugasnya baik dalam hal pelaksanaan PBB maupun dalam hal penyelenggaraan kemasyarakatan lainnya.”

Dari hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa pemberian motivasi dan arahan yang dilakukan atasan dalam hal ini Camat Wanea cukup berhasil mempengaruhi tingkat kesadaran dan mendorong pegawai dalam menjalankan kewajibannya dalam hal ini pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sehingga tingkat efektivitas dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat dikatakan sudah cukup berhasil. Tetapi diharapkan Para pegawai yang terlibat dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea dapat lebih baik lagi dalam merumuskan dan menjalankan sejumlah kebijakan-kebijakan sehubungan dengan upaya membangkitkan semangat dan kesadaran serta memberikan kemudahan-kemudahan kepada wajib pajak untuk menunaikan atau merampungkan kewajiban peajakannya guna mencapai target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan demi tercapainya efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan yang lebih baik lagi.

#### 4. Pengawasan

Pengawasan adalah salah satu dari fungsi manajemen yang dilaksanakan untuk memastikan dan menjamin bahwa tujuan dan tugas-tugas organisasi yang akan dan yang telah terlaksana dengan baik baik sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Selain itu fungsi pengawasan diarahkan pada upaya untuk meminimalkan terjadinya tingkat kesalahan dan pelanggaran dalam pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan yang berhubungan dengan terjadinya penyelewengan dalam pemungutan pajak, penyimpangan baik pemborosan, pelanggaran, hambatan dan kegagalan, diupayakan sedini mungkin dapat ditekan oleh organisasi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sekretaris Kecamatan Wanea mengatakan bahwa :

“Pengawasan yang dilakukan terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor



Kecamatan Wanea Kota Manado cukup berjalan dengan baik, selain ditujukan pada aparat atau pegawai pengelola Pajak Bumi dan Bangunan juga ditujukan terhadap wajib pajak serta bumi dan bangunan sebagai objek pajak dan dalam pelaksanaannya kami berkordinasi dengan Kantor Pelayanan Pajak Pratama.”

Kemudian berdasarkan wawancara dengan staf kolektor PBB di kelurahan mengatakan bahwa :

“Terkadang terjadi pemungutan liar dalam Pajak Bumi dan Bangunan yang dilaksanakan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak bertanggung jawab.” Beliau menambahkan :

“Pemungutan liar dalam Pajak Bumi dan Bangunan ini memang terjadi tetapi hanya sesekali saja, biasanya bermoduskan pihak yang berpura-pura dan mengaku sebagai kolektor kemudian melakukan pungutan liar. Tapi kasus-kasus tersebut sudah terselesaikan dan teratasi.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas, dapat dilihat bahwa pelaksanaan pengawasan dalam pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea dalam hal ini pemungutannya sudah berjalan dengan semestinya, namun tetap saja terjadi penyelewengan dalam pelaksanaannya. Hal ini dapat dikatakan kurang optimalnya pengawasan terhadap kegiatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini sedikit banyak mempengaruhi pandangan masyarakat terhadap keefektifan pelaksanaan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilaksanakan para pegawai yang bertanggung jawab didalamnya.

Sehubungan dengan upaya pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan secara baik, efektif dan efisien yang diarahkan pada peningkatan penerimaan dari Pajak Bumi dan Bangunan dalam rangka menutupi kebutuhan anggaran pemerintah, dalam hal ini Kecamatan Wanea Kota Manado berupaya untuk mengoptimalkan pelaksanaan pengawasan secara rutin terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dimana tujuan dari ruang lingkup pengawasan tidak hanya dititik beratkan pada petugas atau pegawai pengelola Pajak Bumi dan Bangunan tetapi juga ditujukan juga terhadap wajib pajak serta bumi dan bangunan sebagai objek pajak.

Pelaksanaan kegiatan pengawasan yang dilaksanakan oleh kantor Kecamatan Wanea kota Manado terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pada dasarnya diupayakan untuk meningkatkan penerimaan negara khususnya dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga dengan upaya mengefektifkan kegiatan pengawasan terhadap pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan diharapkan

mampu meningkatkan pencapaian target yang telah ditetapkan setiap tahun anggaran.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Dari keseluruhan uraian dalam skripsi ini maka dapat diambil kesimpulan yang merupakan gambaran menyeluruh dari hasil pembahasan, yang dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Wanea kota Manado ditinjau dari aspek perencanaan adalah berlaku efektif dimana aparat pajak mampu melaksanakan perencanaan yang baik terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal ini pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini juga dibuktikan dengan pencapaian target penerimaan dari tahun ke tahun.
2. Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Wanea kota Manado ditinjau dari aspek pengorganisasian adalah berlaku cukup efektif. Para aparat mampu melakukan tugasnya dengan baik dalam mengelola Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea. kinerja pegawai dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan secara keseluruhan sudah menjalankan tugasnya dengan baik dengan melaksanakan kewajiban dan tanggungjawabnya dengan sungguh-sungguh dan efektif.
3. Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Wanea kota Manado ditinjau dari aspek penggerakan adalah berlaku efektif. Dimana pegawai bekerja sesuai dengan pembagian tugasnya masing-masing dalam upaya mencapai tujuan yang telah direncanakan secara terampil dan memiliki rasa tanggung jawab yang tinggi dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan.
4. Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Wanea kota Manado ditinjau dari aspek pengawasan adalah berlaku kurang efektif. Dimana masih terjadi penyelewengan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Meskipun hal tersebut dapat terselesaikan pegawai perlu mengoptimalkan pelaksanaan pengawasan secara rutin terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk meminimalkan terjadinya tingkat kesalahan dan pelanggaran dalam pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Ban-

gunan yang berhubungan dengan terjadinya penyelewengan dalam pemungutan pajak, penyimpangan, pemborosan, pelanggaran, hambatan dan kegagalan dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan.

## B. Saran

Adapun saran-saran dari penulis sesuai dengan pengetahuan penulis sebagai berikut:

1. Para pegawai yang terlibat dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Wanea sebaiknya lebih meningkatkan kinerjanya dalam menjalankan fungsi-fungsi manajemen dengan lebih baik dalam mengelola Pajak Bumi dan Bangunan agar dapat lebih meningkatkan penerimaan dari sektor Pajak khususnya Pajak Bumi dan Bangunan sebagai kontribusinya terhadap pendapatan daerah.
2. Untuk pencapaian efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan yang lebih baik lagi perlu dilakukan penyempurnaan, dan peningkatan pelayanan publik oleh seluruh aparat pajak sehingga diharapkan dapat meningkatkan kesadaran WP yang lebih baik lagi, yang pada akhirnya juga dapat meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya.

## DAFTAR PUSTAKA

Darwin. Drs. MBP. 2009. Pajak Bumi dan Bangunan dalam Tataran Praktis. Jakarta. Mitra Wacana Media.

Rochmat Soemitro, Prof.Dr.H.S.H., dan Zainal Muttaqin, S.H. 2001. Pajak Bumi dan Bangunan (edisi revisi).Bandung. PT Refika Aditama.

Rahayu,Kurnia.SE.Ak.2006. Perpajakan (Konsep,Teori,dan Isu).Jakarta. Kencana

Ismawan, Indra. 2001. Memahami Reformasi Perpajakan 2000. Jakarta: PT Elex Media Komputindo-Kelompok Gramedia.

Mardiasmo.2003.Perpajakan.Andi.Yogyakarta

Marsono.1986. Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Djambatan. Jakarta

Martani dan Lubis, 1987. Teori Organisasi. Bandung: Ghalia Indonesia

Burhan Bungin. 2001. Metodologi Penelitian Kualitatif. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Moleong, Lexi J,Dr.M.A. 2001. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya

Nasucha, 2004. Chaizi, Dr., Reformasi Ad-

ministrasi Publik: Teori dan Praktik.

Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia  
Rusjdi, Muhammad. 2004. Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Jakarta: PT Indeks

Sugiyono, 2003. Metode Penelitian Administrasi. Jakarta: CV, Alfabeta

Supramono dan Damayanti,Theresia Woro. 2009. Perpajakan Indonesia:Mekanisme dan Perhitungan. Yogyakarta: CV Andi

Sumber-sumber lain

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang 12 Tahun 1994.