

## **Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kecamatan Malalayang Kota Manado**

**Djohan Ardy Mulyono**

**Welson Y. Rompas**

**Very Y. Londa**

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di kecamatan Malalayang Kota Manado serta Mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat tidak tercapainya target penerimaan pajak bumi dan bangunan dalam tiga tahun terakhir (2017 – 2019) di Kecamatan Malalayang Kota Manado. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan deskriptif-kualitatif. Informan penelitian ini terdiri dari wajib pajak (3 orang), Petugas kelurahan (3 orang), dan Petugas Kecamatan (3 orang) jadi totalinforman ada 9 orang. Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara, sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah rumus efektivitas yang dikemukakan oleh Abdul Halim(2007: 164). Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan sebagai berikut : (1) Pemungutan/penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tingkat Kota Manado rata-rata terkategori “cukup efektif” selang 4 tahun terakhir, sementara pada tingkat Kecamatan Malalayang selang 5 tahun terakhir (2015 – 2019 berada pada kategori “tidak efektif” dengan rata-rata capaian sebesar 74,72 % saja. (2) Tidak atau belum efektifnya pemungutan/penerimaan PBB, khususnya di Kecamatan Malalayang dalam rentang waktu 5 (lima) tahun (2015-2019) disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya adalah (a). Masih adanya Wajib Pajak yang melakukan pembayaran tidak sesuai dengan nilai yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD); (b). Adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang tidak ditemukan wajib pajaknya; (c). Adanya usaha yang sudah bangkrut; dan (d). Kurangnya kesadaran Wajib Pajak.

**Kata Kunci : Eektivitas, Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan**

## PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan yang dapat dipungut dari masyarakat, yang semakin memegang peranan yang sangat penting dan menentukan. Dikatakan penting karena sebagian besar pembiayaan pembangunan bersumber dari pajak merupakan sumber kemampuan dari negara sedangkan sumber-sumber dari luar negeri merupakan sumber pelengkap. Pemerintah terus berupaya memperbaiki sistem perpajakan. Sistem perpajakan yang dimaksud adalah pencerminan rasa keadilan, kesadaran dan yang menyeluruh dalam arti pajak tersebut dikenakan terhadap objek pajak baik yang besar maupun yang kecil serta mengikutsertakan seluruh lapisan masyarakat. Penyempurnaan sistem perpajakan itu diarahkan agar kemampuan negara dan masyarakat untuk membiayai pembangunan dan sumber-sumber dalam negeri semakin meningkat dan bagian beban antar golongan yang berpendapatan rendah dan berpendapatan tinggi makin sesuai dengan rasa keadilan, mendorong pemerataan pembangunan dan membantu terlaksananya pola hidup sederhana.

Selanjutnya, sebagaimana telah

ditegaskan dalam UUD 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat (pasal 33 ayat 3). Hal ini berarti bahwa bumi, air mempunyai fungsi penting dalam pembangunan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Artinya, bahwa bagi mereka yang memperoleh manfaat atau sesuatu hal dari kekuasaan negara maka wajar dan wajib menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak guna membiayai pembangunan bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Atas dasar itulah, maka pemerintah sebagai regulator merasa berkewajiban melakukan perbaikan sistem perpajakan yang berlaku selama ini, khususnya yang berkenaan dengan pajak kebendaan dan kekayaan atas pemilikan harta benda dengan mengajukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat suatu rancangan undang-undang tentang Pajak Bumi Dan Bangunan yang telah disetujui dan diundangkan pada tanggal 27 Desember 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dan telah

mengalami beberapa perubahan dengan dilaksanakannya UU RI Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas UU Nomor 12 tahun 1985.

Seiring berjalannya waktu, pelaksanaan UU perpajakan, khususnya Pajak Bumi dan Bangunan selalu mengarah pada upaya peningkatan efektivitas pemungutan atau penerimaan PBB guna mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerah dalam rangka pelaksanaan pembangunan daerah.

Dalam konteks ini, maka peneliti ingin mengkaji, apakah pemungutan/penerimaan PBB dapat mencapai tingkat efektivitas yang optimal atau tidak. Hal ini dapat diamati dari jumlah pencapaian realisasi PBB dibanding dengan target yang telah ditetapkan sebelumnya.

Hasil pra-survei menunjukkan bahwa dalam tiga tahun terakhir (2017-2019) pemungutan/penerimaan PBB, khususnya di Kecamatan Malalayang Kota Manado mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Pemungutan/penerimaan PBB pada tahun anggaran 2017 sebesar 74,87 % terus menurun pada tahun 2018 penerimaan PBB sebesar 69,91 % dan terus menurun hingga sebesar 65,28 % pada tahun

anggaran 2019. Penurunan pemungutan/penerimaan PBB selang 3 tahun terakhir sehingga tidak mencapai target yang telah ditetapkan sebelumnya menunjukkan kurang efektifnya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Malalayang Kota Manado selang tiga tahun terakhir.

Realitas hasil pengamatan ini perlu diuji secara ilmiah melalui sebuah penelitian ilmiah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi Sarjana S-1 pada Program Studi Administrasi Negara Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Sam Ratulangi Manado.

### **Penelitian Terdahulu**

Pertama: Penelitian yang dilakukan oleh Wiwik Windiarti dan Mohammad Sofyan dari Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI Jakarta dengan judul : Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Depok. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan untuk mengetahui fenomena-fenomena atau faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Sukamaju

Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dengan teknik komunikasi langsung dan observasi (pengamatan) baik langsung maupun tidak langsung. Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif ini dikumpulkan data primer dan data sekunder

Kedua : Penelitian yang dilaksanakan oleh : Putri Kemala Dewi Lubis dari Program Studi Pendidikan Ekonomi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Medan, dengan judul : Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Penelitian ini bertujuan untuk untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Kota Medan. Periode tahun penelitian tahun 2011 sampai dengan 2015. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan tahun 2011 cukup efektif, tahun 2012, 2014, 2015 kurang efektif dan tahun 2013 tidak efektif 8 berarti secara keseluruhan dapat disimpulkan penerimaan pajak Bumi dan Bangunan masih belum efektif

## Konsep Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas dapat dilihat dari berbagai sudut pandang (view point) dan dapat dinilai dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi.

Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Soejono Soekanto (2006:25) mengemukakan bahwa efektivitas berasal dari kata *effectivies* yang berarti taraf sampai atau sejauh mana suatu kelompok mencapai tujuan. Selanjutnya, menurut Emerson yang dikutip Handyaningrat (1985:38) bahwa efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Sementara itu, Audit Commision dalam Mahsun (2006:180) menyatakan bahwa efektivitas adalah menyediakan jasa-jasa yang benar sehingga memungkinkan pihak yang berwenang untuk mengimplementasikan kebijakan dan tujuannya. Kemudian, Siagian,

S.P (2015 : 24) mengemukakan efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah barang atas jasa kegiatan yang dijalankannya. Sedangkan Drueker dalam Handoko (2001 : 7) mengemukakan efektivitas adalah melakukan pekerjaan yang benar (*doing the right things*). Mahsun (2006 : 182) menjelaskan bahwa efektivitas (hasil guna) merupakan hubungan antarakeluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai.

Pengertian efektivitas ini pada dasarnya berhubungan dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan. Kebijakan operasional dikatakan efektif apabila proses kegiatan tersebut mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*). Dunn (2003 : 429) menerangkan bahwa efektivitas (*effectiveness*) berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil (akibat) yang diharapkan, atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan. Efektivitas yang secara dekat berhubungan dengan rasionalitas telaris, selalu diukur dari unit produksi atau layanan atau nilai moneterinya. Selanjutnya, Dunn

(2003:601) menambahkan bahwa efektivitas merupakan kriteria evaluasi yang mempertanyakan apakah hasil yang diinginkan telah tercapai. Sedangkan Richard M. Steers (1985 : 46) menyatakan bahwa efektivitas adalah sejauh mana organisasi melaksanakan seluruh tugas pokoknya atau mencapai semua sasaran.

Sedangkan menurut Sondang P. Siagian menambahkan Efektivitas dengan berbagai cara dan mempunyai kaitan yang erat dengan efisiensi. Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Soejono Soekanto (2006:25) mengemukakan bahwa efektivitas berasal dari kata *effektivies* yang berarti taraf sampai atau sejauh mana suatu kelompok mencapai tujuan. Selanjutnya, menurut Emerson yang dikutip Handayani (1985:38) bahwa efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Sementara itu, Audit Commission dalam Mahsun (2006:180) menyatakan bahwa efektivitas adalah menyediakan jasa-jasa yang benar sehingga memungkinkan pihak yang berwenang untuk mengimplementasikan kebijakan dan

tujuannya. Kemudian, Siagian,

S.P (2015 : 24) mengemukakan efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah barang atas jasa kegiatan yang dijalankannya. Sedangkan Druker dalam Handoko (2001 : 7) mengemukakan efektivitas adalah melakukan pekerjaan yang benar (*doing the right things*).

Mahsun (2006 : 182) menjelaskan bahwa efektivitas (hasil guna) merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Pengertian efektivitas ini pada dasarnya berhubungan dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan. Kebijakan operasional dikatakan efektif apabila proses kegiatan tersebut mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*). Dunn (2003 : 429) menerangkan bahwa efektivitas (*effectiveness*) berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil (akibat) yang diharapkan, atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan. Efektivitas yang secara dekat berhubungan dengan rasionalitas telaris, selalu diukur dari unit produksi atau layanan atau nilai

moneternya. Selanjutnya, Dunn (2003:601) menambahkan bahwa efektivitas merupakan kriteria evaluasi yang mempertanyakan apakah hasil yang diinginkan telah tercapai. Sedangkan Richard M. Steers (1985 : 46) menyatakan bahwa efektivitas adalah sejauh mana organisasi melaksanakan seluruh tugas pokoknya atau mencapai semua sasaran.

### **Konsep Pajak Bumi dan Bangunan**

#### **Pengertian Pajak**

Pajak adalah iuran dari rakyat atau penduduk sebagai partisipasi mereka dalam mengisi kas negara guna menjamin jalannya roda pemerintahan yang baik dan lancar (Tarsis Tarmudji, 2001: 2). Sedangkan menurut

Rohmat Soemitro (2001: 12), pajak adalah peralihan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan Undang-Undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan yang secara langsung dapat ditunjukkan, serta digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan yang digunakan sebagai alat pendorong dan penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara.

#### **Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah

pajak negara yang dikenakan terhadap Bumi dan atau Bangunan berdasarkan Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-undang No. 12 tahun 1994.. Wajib pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan memperoleh manfaat atas tanah dan memiliki, menguasai, dan memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar PBB yang terutang setiap tahunnya. PBB harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak. Karna Wajib Pajak Adalah 5-8 bulan. Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi dan bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak perairan) serta wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi fisik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Ada beberapa faktor

yang mempengaruhi tinggi rendahnya pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan, diantaranya; kinerja petugas pajak, kepatuhan wajib pajak, kemampuan wajib pajak,

### **Jenis Penelitian/Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deskriptif-kualitatif yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Kantor Kecamatan Malalayang Kota Manado berupa data tentang jumlah target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan data hasil wawancara tentang penyebab tidak tercapainya target penerimaan PBB,

Menurut Sugiyono (2012 : 29) “Penelitian Deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variabel yang lain.

Pendekatan Deskriptif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan berdasarkan teori sehingga

pada akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan.

Penelitian ini memfokuskan diri pada dua hal pokok, yaitu : 1). Menganalisis tingkat efektivitas pemungutan/penerimaan PBB dan 2). mengkaji hal-hal yang menghambat/menyebabkan ketidak tercapainya target penerimaan PBB dibanding dengan realisasinya.

### **Jenis dan Teknik Pengumpulan**

#### **Data**

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer menyangkut realisasi pemungutan/penerimaan PBB selang lima tahun terakhir, khususnya di Kecamatan Malalayang dan hasil wawancara tentang sebab/kendala belum tercapainya target pemungutan/penerimaan PBB, sedangkan data sekunder adalah data statistik Kecamatan untuk mendeskripsikan Obyek penelitian atau gambaran umum Kecamatan Malalayang.

### **Deskripsi Dan Rangkuman Hasil**

#### **Wawancara**

Berdasarkan hasil analisis data, baik data sekunder maupun hasil wawancara, dapat dijelaskan lebih lanjut

bahwa apabila diamati dari rata-rata capaian terhadap target penerimaan PBB, ternyata pemungutan PBB selang empat tahun terakhir (2017

– 2020) pada tingkat Kota Manado dapat dikatakan “cukup efektif” atau “cukup berhasil”. Artinya bahwa, dengan kebijakan pengelolaan PBB yang diserahkan sepenuhnya oleh pemerintah kepada pemerintah daerah, ternyata memberikan manfaat yang sangat besar bagi peningkatan pendapatan daerah dalam membiayai penyelenggaraan otonomi daerah, khususnya di Kota Manado.

Hal ini ditegaskan oleh Informan dari unsur Badan Pendapatan daerah Kota Manado berinisial GCP pada saat diwawancarai, mengatakan bahwa : “Hasil penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan memberikan kontribusi yang berarti bagi peningkatan penerimaan daerah guna membiayai penyelenggaraan otonomi daerah Kota Manado. Oleh karena itu, pemerintah Pemerintah Kecamatan dan Kelurahan, khususnya di Kecamatan Malalayang dan Kelurahan

Malalayang mengupayakan agar realisasi penerimaan PBB setiap tahun dapat dicapai secara maksimal, bahkan melampaui target yang telah ditetapkan. Kondisi ini tercermin dari realisasi



penerimaan PBB dari capaian rata-rata, selang tiga tahun anggaran berturut-turut, yakni mulai dari tahun anggaran 2017 s/d tahun anggaran 2019 mencapai target dengan rata-rata capaian sebesar 94,08 % atau terkategori “cukup efektif” (lihat Gambar 4.1).

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil - hasil penelitian yang telah dikemukakan pada bagian sebelumnya, maka akan ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pemungutan/penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tingkat Kota Manado rata-rata terkategori “cukup efektif” selang 4 tahun terakhir, sementara pada tingkat Kecamatan Malalayang selang 5 tahun terakhir (2015 – 2019 beradapada kategori “tidak efektif” dengan rata-rata capaian sebesar 74,72 % saja.
2. Tidak atau belum efektifnya pemungutan/penerimaan PBB, khususnya di Kecamatan Malalayang dalam rentang waktu 5 (lima) tahun (2015-2019) disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya adalah (a). Masih adanya Wajib Pajak yang melakukan pembayaran tidak sesuai dengan nilai yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD);

- (b). Adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang tidak ditemukan wajib pajaknya; (c). Adanya usaha yang sudah bangkrut; dan (d). Kurangnya kesadaran Wajib Pajak.

### **Saran-saran**

Mengacu pada hasil-hasil temuan di atas, maka perlu diberikan beberapa saran sebagai berikut :

3. Untuk mencapai target penerimaan PBB di tingkat Kecamatan Malalayang Kota Manado, diperlukan kemampuan para petugas pemungutan PBB yang memiliki skill yang memadai, maka pemerintah disarankan untuk melakukan pelatihan khusus bagi petugas penagih/pemungut PBB.
4. Untuk mengoptimalkan penerimaan PBB sehingga dapat mencapai target yang telah ditetapkan, maka pemerintah Kecamatan malalayang perlu melakukan sosialisasi kepada para wajib pajak (WP) PBB setiap ada perubahan kebijakan pemungutan PBB.
5. Untuk meningkatkan efektivitas pencapaian realisasi pemungutan dan penerimaan PBB, khususnya di Kecamatan Malalayang, diperlukan koordinasi yang baik dari

pemerintah Kota Manado,  
khususnya Badan Pendapatan Kota  
Manado.

Yogyakarta, Andi;

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Bohari, H. 2010. *Pengantar Hukum Pajak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dunn, William N. 2003. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- Halim, Abdul dan Kususfi, Syam 2013. *Akuntansi Sektor Publik*. Jakarta : Salemba Empat;
- Handyaningrat, Soewarno. 1984. *Pengantar Studi Ilmu Administrasi dan Manajemen*. Jakarta : Gunung Agung
- Ilyas, Marzuki. 1989. *Ilmu Keuangan Negara*. Jakarta : Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi Depdikbud.
- Kartasapoetra, G. 1989. *Pajak Bumi Dan Bangunan*. Jakarta: Bina Aksara.
- Mahsun, Mohamad. 2006. *Pengukuran Kinerja Sektor Publik* : Cetakan Pertama. Yogyakarta : Penerbit BPFE-Yogyakarta.
- Mardiasmo. 2009. *Perpajakan, Edisi Revisi*. Cetakan kelima belas, Yogyakarta, Andi;
- Prawoto, Agus. 2011. *Penilaian Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*. Yogyakarta. BPFE.
- Siagian, Sondang P. 2015. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: PT Bumi Aksara
- Soekanto, Soerjono. 2006. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT Raja Grafindo Perdsada;
- Soemitro Rochmat dan Zainal Muttaqin, 2001. *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung. Refika Aditama.

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R& D)*. Cetakan kelima belas. Bandung: Alfabeta;

Steers, Richard M, 1985, Terj: *Magdalena Jamin, Efektivitas Organisasi*, Jakarta: Erlangga;

Tarmudji, Tarsis. 2001. *Memahami Pajak dan Perpajakan*. Semarang: Unnes.

Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327  
*Tentang Kriteria tingkat Efektivitas Penerimaan*