

ANALISIS OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM (PENENTUAN BESARNYA PAJAK TERHUTANG) PBB DI KELURAHAN KENDIS TONDANO TIMUR

ANALYSIS OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM LAND AND BUILDING TAX KENDIS IN VILLAGE EAST TONDANO

Oleh:

Aily P. Muntuan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi, Manado

email : aily_muntuan@yahoo.com

Abstrak : Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang *PBB* perdesaan dan perkotaan 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. Mengingat pentingnya peran *PBB* bagi kelangsungan dan kelancaran perkembangan, maka diperlukan penanganan dan pengelolaan yang lebih intensif. Penanganan dan pengelolaan tersebut diharapkan mampu menuju tertib administrasi serta mampu meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembiayaan pembangunan melalui pembayaran pajak. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui berapa besar *PBB* yang harus di bayar di Kelurahan Kendis Kecamatan Tondano Timur sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan teknik analisis data tata cara perhitungan *PBB*. Hasil penelitian yang diperoleh bahwa penentuan Pajak Terhutang *PBB* sudah sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. Disamping itu masih terdapat wajib pajak yang masih kurang mengerti dengan wujud konkret imbalan dari uang yang dikeluarkan untuk membayar pajak, oleh sebab itu perlu adanya sosialisasi agar wajib pajak bisa memahami manfaat dari membayar pajak serta meminta kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar *PBB* sehingga dapat menggali sumber pendapatan potensial secara maksimal.

Kata kunci: *pajak bumi dan bangunan*

Abstract : *According to the provisions of law No. 28 Year 2009 about land and building tax which become the object of village and the city. Land and building which is owned, control, and utilized by individual or entity. Based on the importance the role of land and building for the fluency of improvement therefore it needs more intensive supervision. The management and supervision wore expected can achieved a good administratif and also can enhance the participation of the tax payer in paying the tax. The aim of this research is to find out the land and building which has to be pay in to location based on the provisions of law No. 28 Year 2009. The method used in this research is descriptive method with data analysis procedures for the calculation of land and building tax. Land and Building Tax the object is the Earth / or buildings owned, controlled, and / or utilized by the individual or entity. From the analysis of the determination of tax due land and building tax is in conformity with the provisions of Law No. 28 Year 2009. In addition there are taxpayers who still do not understand the concrete form of money issued in exchange for paying a tax, and therefore the need for socialization so that taxpayers can understand the benefits of paying taxes and asked for awareness and taxpayer compliance in paying Land and Building Tax so as to explore the maximum potential revenue source.*

Keywords : *land and building tax*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Dalam pembiayaan pembangunan suatu daerah, pemerintah daerah membutuhkan pajak sebagai salah satu alternatif sumber pembiayaan. Pajak merupakan kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (UU No. 28 Tahun 2009). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis pajak sangat potensial dan strategis sebagai sumber penghasilan Negara dalam rangka membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Mengingat pentingnya peran Pajak Bumi dan Bangunan bagi kelangsungan dan kelancaran perkembangan, maka diperlukan penanganan dan pengelolaan yang lebih intensif. Penanganan dan pengelolaan tersebut diharapkan mampu menuju tertib administrasi serta mampu meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembiayaan pembangunan melalui pembayaran pajak.

Masalah-masalah yang sering terjadi dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan sebagaimana yang terjadi di lapangan adalah kekurangan-kekurangan yang ada didalamnya kualitas dari pelayanan perpajakan (keamanan, kenyamanan, kelancaran, dan kepastian hukum), kurangnya pemahaman wajib pajak tentang perhitungan pajak bumi dan bangunan mengakibatkan pembayaran pajak bumi dan bangunan yang lebih rendah dari yang seharusnya dibayar.

Penyebab kurangnya kemauan membayar pajak antara lain asas perpajakan yaitu bahwa hasil pemungutan pajak tersebut tidak secara langsung dapat dinikmati oleh para wajib pajak. Hal ini terjadi karena masyarakat tidak pernah tahu wujud konkret imbalan dari uang yang dikeluarkan untuk membayar pajak. Saragih (2013) menyatakan bahwa penyebab wajib pajak tidak patuh bervariasi, sebab utama adalah penghasilan yang di peroleh wajib pajak yang utama ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Timbulnya konflik antara kepentingan diri sendiri dan kepentingan Negara. Sebab lain adalah wajib pajak kurang sadar tentang kewajiban bernegara, tidak patuh pada aturan, kurang menghargai hukum dan kondisi lingkungan sekitar.

Prasetyono dan Sunar (2013:7) menyatakan bahwa *Official Assesment System* Pemerintah (Fiskus) yang mempunyai wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang. Artinya Wajib Pajak bersifat pasif karena utang pajak baru timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk menganalisis berapa besar Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar di Kelurahan Kendis Tondano Timur.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan system penagihan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kendis Tondano Timur.
3. Untuk mengetahui tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kendis Tondano Timur.

TINJAUAN PUSTAKA

Perpajakan

Muljono (2010:2) menyatakan bahwa tujuan pokok akuntansi perpajakan adalah untuk menentukan jumlah penghasilan kena pajak yang diperoleh atau diterima dalam suatu tahun pajak untuk dipakai sebagai dasar penetapan beban dan/ atau pajak penghasilan yang terutang oleh perusahaan sebagai wajib pajak. Suandy (2011:1) menyatakan bahwa bagi negara, pajak adalah salah satu sumber penerimaan penting yang akan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara, baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan. Sebaliknya bagi perusahaan, pajak merupakan beban yang akan mengurangi laba bersih. Dari definisi yang diberikan terhadap pajak dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang terdapat pada pengertian pajak antara lain sebagai berikut:

- 1) Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- 2) Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor negara (pemungut pajak/administrator pajak).

- 3) Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan.
- 4) Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak.
- 5) Selain fungsi budgeter (anggaran) yaitu fungsi mengisi Kas Negara/Anggaran Negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur / regulatif).

Sistem Pemungutan Pajak

Supriyanto (2011:7) menyatakan bahwa sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3 yaitu :

- a). *Official Assessment System*, Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.
- b). *Self Assessment System*, Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.
- c). *Withholding System*, Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

UU Nomor 28 Tahun 2009 mendefinisikan PBB 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 (P3).

Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan / atau ;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan / atau ;
- c. Memiliki, menguasai atas bangunan, dan / atau ;
- d. Memperoleh manfaat atas bangunan

Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) menjadi wajib pajak PBB. Apabila suatu objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Direktur Jenderal Pajak dapat menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Subjek pajak yang ditetapkan tersebut dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak tersebut.

Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak. Sebelum menentukan Dasar Pengenaan dan menghitung besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Terutang perlu dipahami terlebih dahulu pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Objek Pajak Pengganti. Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap tiga tahun oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur / Bupati / Walikota (pemerintah daerah) setempat, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 Tanggal 18 Desember 1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan besarnya NJOP sebagai dasar pengenaan PBB telah mengatur pokok-pokok:

1. Standar investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan/atau penanaman dan/atau penggalan jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu, yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.

2. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang letak, bentuk, peruntukan dan/atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.
3. Dalam hal objek pajak yang nilai jual per m²-nya lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.
4. Objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus, NJOP ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
5. Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan dan perairan untuk areal produksi dan/atau areal belum produksi, ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.
6. Untuk objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual.
7. Klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.03/2010 yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011.

Penetapan besarnya NJOP ditetapkan dengan Keputusan Walikota, Tarif Pajak adalah ditetapkan sebagai berikut :

- a) Untuk NJOP sampai dengan Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen) per tahun.
- b) Untuk NJOP diatas Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) pertahun.

Penelitian Terdahulu

1. Imbing (2013) dengan judul Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Manado. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui implikasi penetapan NJOP terhadap penerimaan PBB. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penetapan NJOP di kecamatan wenang, malalayang, sario, wanea memiliki klasifikasi yang bervariasi baik bumi maupun bangunan yang disebabkan oleh letak objek pajak yang strategis dengan luas yang bervariasi.
2. Adelina (2013) dengan judul Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik. Tujuan dari penelitian untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan PBB dan untuk mengetahui kontribusi PBB terhadap pendapatan daerah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan PBB sangat efektif dan kontribusi sangat kurang.
3. Napitupulu (2015) dengan judul Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah Implikasinya Terhadap Pencatatan Akuntansi pada Pemerintah Kota Manado. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penerapan pemungutan PBB-P2 dan implikasinya terhadap perencanaan akuntansi pemerintah kota manado. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan pemungutan PBB-P2 kota manado sesuai dengan peraturan bersama Menkeu dan Mendagri No. 15/PMK.07/2014.

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang berdasarkan pada data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari objek yang diamati. Dengan tujuan untuk memahami suatu fenomena dalam konteks sosial secara alamiah dengan mengedepankan proses interaksi komunikasi antara peneliti dengan fenomena yang diteliti.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) kabupaten Minahasa selaku instansi pelaksana pemungutan PBB kabupaten Minahasa dan proses pengumpulan hingga pengolahan data penelitian ini memakan waktu 3 bulan yaitu mulai Bulan Juli sampai dengan September tahun 2015.

Prosedur Penelitian

Prosedur yang dilakukan pada penelitian ini adalah:

1. Melihat dan menggali inti permasalahan yang diangkat untuk diteliti lebih lanjut serta menentukan metode yang tepat untuk melanjutkan penelitian.
2. Mengumpulkan informasi mengenai gambaran umum instansi dan data mengenai pelaksanaan pemungutan PBB.
3. menganalisis data-data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif .
4. Hasil analisis data tersebut kemudian dipaparkan dalam bentuk uraian kalimat berupa keterangan-keterangan dan digunakan sebagai acuan dalam penarikan kesimpulan yang merupakan rangkuman dari keseluruhan penelitian.

Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan penulis dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut.

1. Studi dokumentasi
2. Pengamatan/observasi secara langsung pada objek penelitian.
3. Wawancara, yaitu melakukan tanya jawab dan diskusi secara langsung dengan pihak Dispenda kabupaten Minahasa.

Metode Analisis

Data yang telah diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif adalah analisis yang diwujudkan dengan cara menggambarkan kenyataan atau keadaan-keadaan atas suatu obyek dalam bentuk uraian kalimat berdasarkan keterangan-keterangan daripihak-pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian ini. Hasil analisis tersebut kemudian di interpretasikan guna memberikan gambaran yang jelas terhadap permasalahan yang diajukan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Objek Penelitian

Kelurahan Kendis adalah salah satu Kelurahan yang di pakai untuk penelitian ini. Berikut ini adalah hal-hal yang berkaitan dengan Kelurahan Kendis:Jaraknya kurang lebih 45 km dari Manado ibukota Provinsi Sulawesi Utara.Kelurahan Kendis memiliki lokasi strategis di jalan utama berjajaran dengan Pertokoan yang ada pusat Kabupaten.Luas Kelurahan Kendis adalah 226 ha yang terdiri dari 10 ha pemukiman, 68 ha sawah, 148 ha kebun.Kelurahan Kendis terdiri dari 1.441 jiwa, 440 Kartu Keluarga.Jumlah wajib Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebanyak 685 wajib pajak.Beragam pekerjaan yang ada di Kelurahan Kendis adalah Petani, Pegawai, dan sebagian besar adalah Wiraswasta.

Hasil Penelitian

Di Kelurahan Kendis sendiri pembayaran besarnya pajak bumi dan bangunan setiap wajib pajak berbeda-beda sesuai dengan kondisi yang dimiliki objek pajak yaitu berupa tanah maupun bangunan. Berikut ini tabel nilai jual objek pajak bumi dan bangunan wajib pajak A :

Tabel 1. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek Pajak	Luas (m ²)	Kelas	NJOP Per m ² (Rp)
Bumi	1.823	075	243.000
Bangunan	800	025	595.000

Sumber : Dispenda Kabupaten Minahasa Tahun 2015.

NJOP Per m² dan kelas ditetapkan oleh Pemerintah berdasarkan Lampiran I Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 523/Kep.04/1998 Desember tentang Klasifikasi, Penggolongan dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan).

Berikut penulis akan menghitung penentuan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terhutang yang harus dibayar wajib pajak A :

1. Jumlah NJOP bumi
1.823 x Rp 243.000 = Rp 442.989.000
2. Jumlah NJOP bangunan
800 X Rp 595.000 = Rp 476.000.000 +
3. NJOP sebagai dasar pengenaan PBB
NJOPTKP (=Rp 10.000.000) -
= Rp 908.989.000
5. NJOP untuk perhitungan PBB = Rp 908.989.000
6. NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) : 20% x NJOP
Untuk perhitungan PBB = Rp 181.797.800
7. PBB Terhutang : 0,5% x NJKP = Rp 908.989

(NJOPTKP sebesar Rp 10.000.000 ditetapkan oleh kepala Kanwil Ditjen Pajak atas nama Menteri Keuangan berdasarkan kebijakan Pemda setempat).

Pelaksanaan Sistem Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Pelaksanaan Sistem Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kendis Tondano Timur memakai Peraturan Bupati Minahasa Nomor 28 Tahun 2013 sebagai dasar untuk melaksanakan sistem penagihan pajak bumi dan bangunan yaitu sebagai berikut.

1. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak, dan Surat Tagihan Pajak (STP) merupakan dasar penagihan pajak.
2. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.
3. Pajak yang terutang berdasarkan SKP harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya SKP oleh wajib pajak.
4. Pajak yang terutang yang ada pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang bayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan, dan bagian dari bulan dihitung penuh 1 (satu) bulan.
5. Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam no. 3 diatas, ditambah dengan utang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak (STP) yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya STP oleh wajib pajak. Jumlah pajak yang terutang berdasarkan STP yang tidak dibayarkan pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.

Pembahasan

Analisis Official Assesment System (Penentuan Besarnya Pajak Terhutang) Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kendis Kecamatan Tondano Timur atas nama Wajib Pajak A. Perhitungan data diatas maka diperoleh hasil perhitungan pajak terhutang wajib pajak A adalah sebesar Rp 908.989. Untuk penentuan PBB terhutang wajib pajak A tergolong tinggi dilihat dari jumlah PBB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Dan berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti pada saat melakukan survey pada objek pajak bumi dan bangunan, letak objek berada di pinggiran jalan utama, bangunannya digunakan sebagai pertokoan.

Namun wajib pajak ini sering kali mengeluh dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya, kemudian peneliti memberikan pemahaman tentang penilaian pajak terhutang PBB dinilai berdasarkan kondisi tanah serta bangunan yang dikuasai oleh wajib pajak, aspek yang dinilai adalah manfaat yang diperoleh wajib pajak atas kepemilikan tanah dan bangunan, semakin produktif maka semakin besarlah PBB terhutang yang dikenakan atas objek pajak sebab atas dasar manfaat, berdasarkan hal itu wajib pajak A memperoleh manfaat yang besar dari kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sehingga untuk penetapan PBB terhutang wajib pajak A ditetapkan dengan nilai yang besar oleh Pemerintah. Penentuan besarnya PBB terhutang sesuai dengan ketentuan Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Yang mengatakan bahwa Bumi dan Bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya.

Tabel 2. Target dan Pencapaian Besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Terhutang

Keterangan	Tahun 2014	Tahun 2015
STTS (Target)	680 WP	685 WP
STTS (Realisasi)	379 WP	435 WP
Target PBB Terhutang	Rp 35.163.528,-	Rp 36.245.113,-
Realisasi PBB Terhutang	Rp 17.507.303,-	Rp 22.921.274,-
Persentase	49,79 %	63,24 %

(Sumber : Dispenda Kabupaten Minahasa Tahun 2014 dan 2015)

tabel 2 menunjukkan bahwa pada tahun 2014 sesuai target STTS (Surat Tanda Terima Setoran) berjumlah 650 wajib pajak dengan nominal PBB terhutang sebesar Rp 35.163.528,- dan hanya dicapai 379 wajib pajak dengan nominal PBB terhutang sebesar Rp 17.507.303,-. Sedangkan di tahun 2015 target STTS (Surat Tanda Terima Setoran) berjumlah 685 wajib pajak dengan nominal PBB terhutang sebesar Rp 36.245.113,- dan yang dicapai hanya 435 wajib pajak dengan nominal PBB terhutang sebesar Rp 22.921.274,-. Dan berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti pada saat melakukan survey, wajib pajak mampu untuk membayar pajak terhutang tetapi karena belum mengerti dengan baik manfaat dari membayar pajak sehingga masih banyak yang tidak taat membayar pajak.

Penelitian yang dilakukan Imbing (2013) yaitu Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Implikasinya Terhadap Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Manado, menunjukkan bahwa penetapan NJOP di kecamatan wenang, malalayang, sario, wanea memiliki klasifikasi yang bervariasi baik bumi maupun bangunan yang disebabkan oleh letak objek pajak yang strategis dengan luas yang bervariasi. Penelitian yang dilakukan Adelina (2013) yaitu Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik, menunjukkan bahwa penerimaan PBB sangat efektif dan kontribusi sangat kurang. Penelitian yang dilakukan Napitupulu (2015) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah Implikasinya Terhadap Pencatatan Akuntansi pada Pemerintah Kota Manado, yaitu menunjukkan bahwa pemungutan PBB-P2 kota Manado sesuai dengan peraturan bersama Menkeu dan Mendagri No. 15/PMK.07/2014. Penelitian yang dilakukan Penelitian terdahulu ini dijadikan sebagai acuan karena persamaan dalam membahas mengenai PBB, akan tetapi penelitian ini berbeda karena membahas hingga prosedur dan perhitungan PBB.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai Penentuan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terhutang di Kelurahan Kendis dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. Penentuan besarnya PBB terhutang di Kelurahan Kendis Kecamatan Tondano Timur untuk sepuluh wajib pajak (A sampai J) sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Secara keseluruhan pelaksanaan sistem penagihan pajak bumi dan bangunan di Kelurahan Kendis Tondano Timur belum berjalan dengan baik, hal ini terlihat dari tahun 2014 hingga tahun 2015 bahwa penerimaan di Kelurahan Kendis Tondano Timur belum sesuai dengan target yang ada.
3. Tingkat penerimaan PBB di Kelurahan Kendis Tondano Timur di tahun 2014 dan 2015 tidak tercapai. Di tahun 2014 hasil yang dicapai hanya 49,79% sedangkan di tahun 2015 hasil yang dicapai 63,24%.

Saran

Adapun saran yang ingin penulis sampaikan berdasarkan hasil penelitian sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan Pemahaman Wajib Pajak serta Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan perlu diadakannya sosialisasi khusus untuk Kelurahan Kendis Kecamatan Tondano Timur serta peningkatan objek Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Untuk meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Kendis perlu dilaksanakan kegiatan intensifikasi yaitu berupa peningkatan kualitas data yang ada dalam basis data agar lebih baik dan berkualitas.
3. Kualitas dan kuantitas SDM yang mengelola Pajak Bumi dan Bangunan perlu ditingkatkan lagi dan jumlah aparatur yang menangani Pajak Bumi dan Bangunan perlu ditambah karena jumlah yang ada saat ini masih kurang dan struktur organisasi perlu disusun kembali agar berjalan sesuai fungsi masing-masing perangkat. Dengan meningkatnya pelayanan kepada masyarakat (wajib pajak) maka tingkat kepuasan dan kepatuhan wajib pajak akan meningkat pula.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelina, Rima. 2013. Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan PBB Terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik. Universitas Negeri Surabaya. <http://ejournal.unesa.ac.id/index.php/jurnalakuntansi/article/view/752/1250>. Diakses tanggal 14 Mei 2016. Hal 15-19.
- Imbing, Ovelia. 2013. Analisis Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dan Implikasinya Terhadap Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Manado. Universitas Sam Ratulangi. Manado. *Jurnal EMBA*. Vol.1 No.3.(2013). <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/1848/1459>. Diakses pada 14 Mei 2016. Hal 484-493.
- Muljono, Djoko. 2010. *Akuntansi Pajak*. Andi. Yogyakarta.
- Napitupulu, Lucia. 2015. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah dan Implikasinya terhadap Pencatatan Akuntansi pada Pemerintah Kota Manado. Universitas Sam Ratulangi. Manado. *Jurnal EMBA* ISSN: 2013-1174 Vol. 3 No. 1 Maret 2015. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/7157/6667>. Diakses pada 14 Mei 2016. Hal 463-471.
- Prasetyono., Dwi Sunar. 2011. *Panduan Lengkap Tata Cara & Penghitungan Pajak Penghasilan*. Laksana. Yogyakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2010. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah Nomor 58 tahun 2010*. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2009. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Saragih. S. F., 2013. Analisis Pengaruh Sosialisasi Perpajakan, Kualitas Pelayanan Fiskus Dan Sanksi Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi Di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Medan Timur. Skripsi USU, Medan. <http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/39496>. Diakses tanggal 14 Mei 2016. Hal. 1-65.
- Suandy Erly. 2011. *Perencanaan Pajak*. Edisi 5. Salemba Empa. Jakarta.
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*. Alfabeta. Bandung.
- Supramono., Theresia Woro Damayanti. 2010. *Perpajakan Indonesia Mekanisme dan Perhitungan*. Andi. Yogyakarta.
- Supriyanto, Edy. 2011. *Akuntansi Perpajakan*. Graha Ilmu. Jakarta.