

## **BAB V**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **5.1 Gambaran Umum Data Penelitian**

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Belu di Jalan Hayam Wuruk No 1 Tulamalae Atambua Kabupaten Belu Propinsi Nusa Tenggara Timur. Penelitian ini merupakan teknik analisis deskriptif kualitatif dengan menggunakan teknik pengumpulan data yaitu teknik observasi serta wawancara terhadap sekretaris Bapenda, kasubid sistem, kasubid pendataan, kasubid penilaian, kasubid penetapan dan kasubid penagihan, serta beberapa aparat pada bidang pajak dan retribusi khususnya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.

Teknik dokumentasi peneliti mengumpulkan data berupa informasi dari dokeumen-dokumen yang berkaitan dengan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan seperti Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 19 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah. Peraturan Bupati Belu Nomor 24 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan. Untuk melakukan analisis terhadap sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2019, maka dibutuhkan data target dan realisasi PBB-P2 di Kabupaten Belu Tahun 2018-2022 karena ditemukan bahwa terdapat beberapa poin

dalam unsur prosedur pemungutan PBB-P2 belum berjalan sesuai dengan Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2019.

## **5.2 Analisis dan Pembahasan**

Sistem dan Prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan harus dapat berfungsi sebagai pedoman penyelenggaraan dan tolak ukur dalam pencapaian efektivitas Pendapatan Daerah Kabupaten Belu. Berikut analisis sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan berdasarkan peraturan bupati nomor 24 tahun 2019 pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Belu.

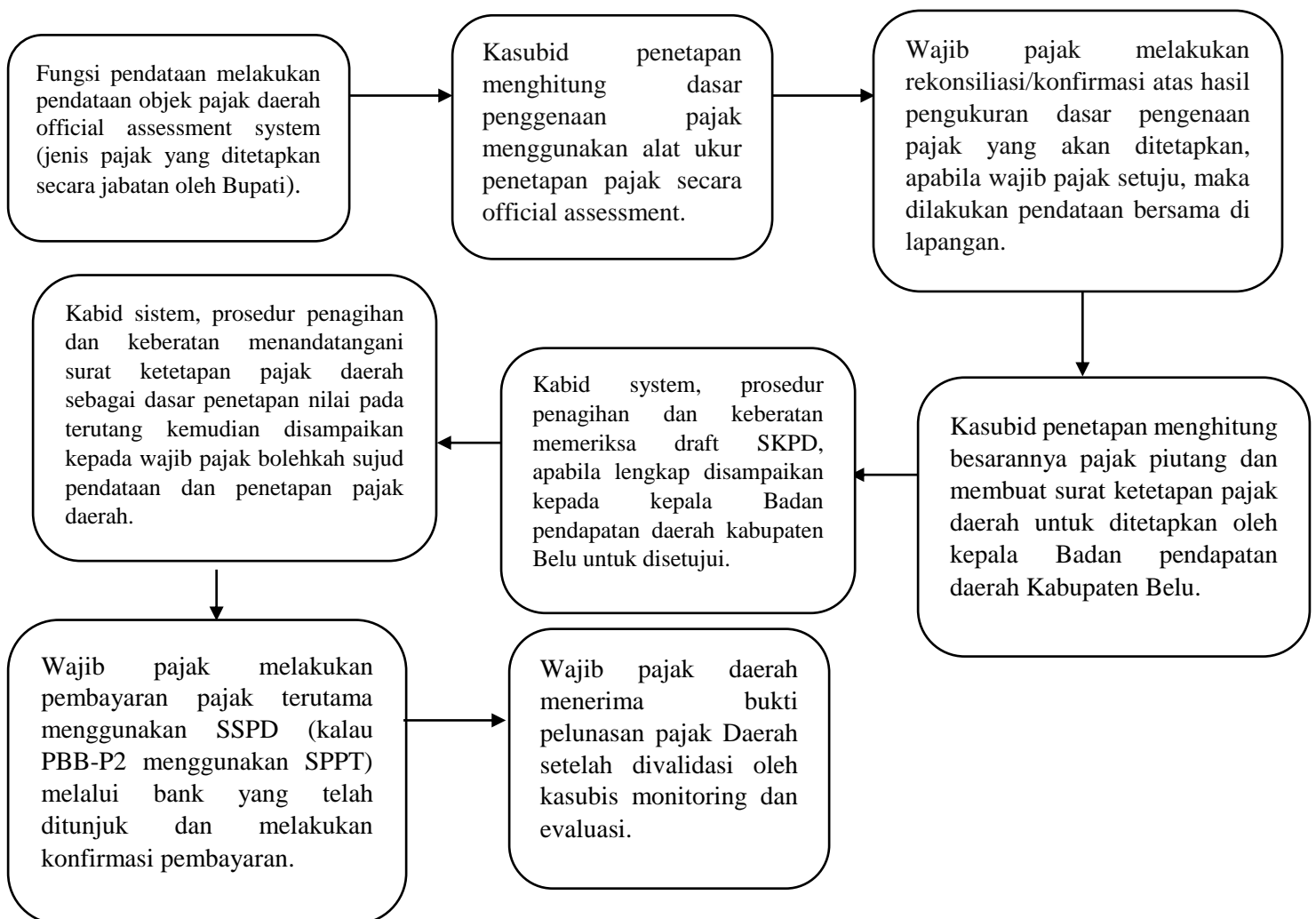
### **5.2.1 Sistem Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Di Kabupaten Belu**

Sistem merupakan tata cara pemungutan pajak, sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan menggunakan Official Assessment System yaitu sistem yang pemungutan pajaknya diberikan kewenangan pada pemerintahan fiskus pada penentuan besar pajak belum dilunasi, sistem seperti ini dipergunakan pada PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dikarenakan menyangkut semua lapisan rakyat yang mempunyai, menguasai, maupun memanfaatkan subjek pajak berupa bumi dan bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan yaitu pajak dikategorikan pada harta yang sifatnya tak bergerak, yang paling diutamakan yaitu objek pajaknya, karena itulah kondisi maupun status seseorang atau badan yang merupakan subjek pajak tidak berpengaruh pada besar pajaknya, hingga dapat dikatakan pajak yang adil

yaitu Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan satu dari pajak pusat untuk menjadi salah satu sumber dari pendapatan dinegara.

Adapun Flowchart Sistem Official Assessment pada Bapenda Kabupaten Belu, yaitu:

**Gambar 5.1**  
**Flowchart Sistem Official Assessment pada Bapenda Kabupaten Belu**



Sumber: Bapenda Kabupaten Belu, 2023

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Vinsensius Mau, ST,.MT selaku Sekretaris Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Belu, sebagai berikut:

*“Sistem untuk pemungutan PBB itu Official Assesment System, setelah ditetapkan disini berdasarkan luas tanah dengan ukurannya dia punya lokasinya, tempat strategis dengan nilai pajaknya berapa, kita langsung tetapkan saja nilainya berapa. Oia misalnya si A ditetapkan pajak PBB Rp10.000 berarti dia harus membayar PBB Rp 10.000 di bank maupun secara langsung ke BAPENDA”.*

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Yohanes G. Mau koy selaku Kasubid Sistem Bapenda Kabupaten Belu, beliau mengatakan:

*“Sistem untuk PBB itu kita sistemnya Official Assessment. Jadi setelah ditetapkan kita ditribusi SPPT. Nah, sampai ke objek pajak seharusnya ideal nya itu, wajib pajak sudah harus langsung membawa SPPT itu membayar di bank. Tetapi dalam pelaksanaannya selalu ada kesalahan teknis. Ada yang memang daerahnya jauh dari bank. Sehingga di desa itu masih diberikan kewenangan ke kepala dusun, lalu mereka setor ke desa setelah itu ke Bapenda atau karena ada orang tua yang tidak pernah masuk ke bank lalu dia titip ke RT setempat”.*

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa pemerintah menerapkan sistem official assesmen system dalam pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Belu yaitu dengan memberikan wewenang kepada pemerintah atau petugas pemungut (fiskus) dalam menghitung dan menetapkan pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

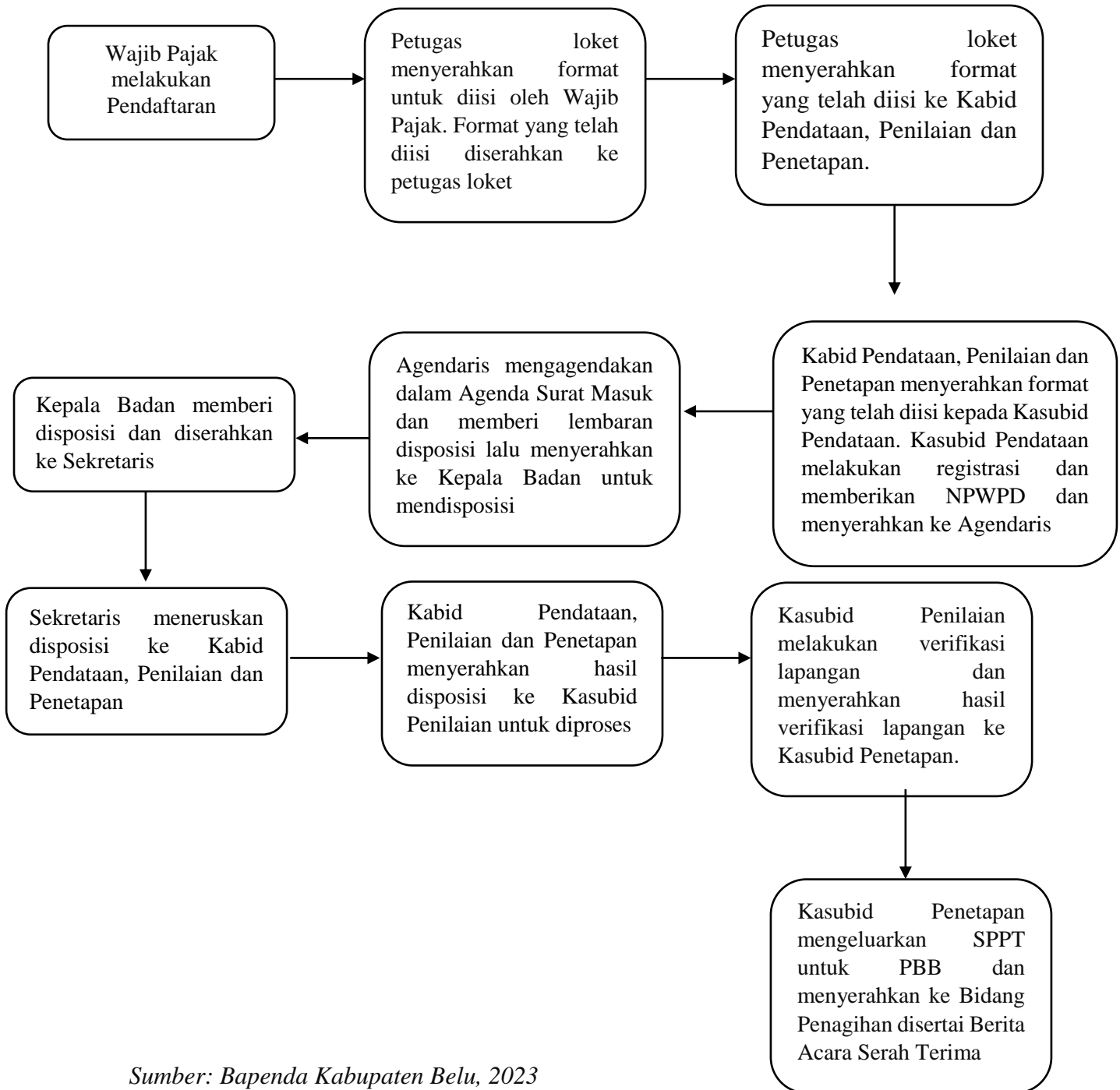
## **5.2.2 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Di Kabupaten Belu Berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2019.**

### **1. Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Bumi Dan Bangunan**

Prosedur pendaftaran objek Pajak Bumi Dan Bangunan adalah indikator utama dalam pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Banda Aceh, kemudian pendaftaran baru PBB adalah jenis pelayanan yang diberikan untuk mendaftarkan objek tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan. Tujuannya untuk memberikan kepercayaan kepada wajib pajak serta memenuhi haknya di bidang perpajakan, sehingga dapat meningkatkan kesadaran kewajiban perpajakan. Oleh sebab itu sebelum mendaftarkan PBB harus menentukan objek pajak apa yang ingin didaftarkan karena disini ada dua jenis pendaftaran yaitu bumi dan bangunan. Kemudian subjek pajak mendaftarkan objek PBB yang akan dilakukan oleh masyarakat yang baru akan mendaftarkan suatu kepemilikan tanah dan bangunan yang memperoleh manfaat atas keduanya dan mendaftarkan peralihan hak terhadap objek pajak.

Adapun standar pelayanan Pendaftaran Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu, yaitu:

**Gambar 5.2**  
**Standar pendaftaran Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu**



*Sumber: Bapenda Kabupaten Belu, 2023*

Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama Ibu Serafin F. Lak,S.sos selaku Ibu Kasubid Pendataan Bapenda, beliau mengatakan:

*“Syarat dalam mengurus PBB ialah wajib pajak harus memiliki fotocopy KTP pemohon, fotocopy sertifikat tanah, dan apabila sertifikat tanah belum ada wajib pajak perlu membawa fotocopy jualbeli, dan fotocopy SPPT pembanding untuk mendaftarkan PBB baru”.*

Selanjutnya hasil wawancara dengan Bapak Fermensius Tali Meta selaku staf Bapenda, beliau mengatakan:

*“Biasanya pendaftaran itu isi formulir sesuai SOP nya. Jika objek pajaknya tidak diketahui kami biasanya meminta wajib pajak untuk memberikan titik koordinat, untuk memudahkan para petugas untuk melacak objek pajak”.*

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa Prosedur pendaftaran objek PBB-P2 dilakukan dengan wajib pajak mengajukan permohonan pendaftaran menjadi wajib pajak langsung ke Bapenda atau melalui lurah setempat dengan mengisi formulir SPOP dan LSOP dengan jelas dan benar dan ditandatangani oleh wajib pajak dan jika ditandatangani bukan subjek pajak itu sendiri harus dilampiri surat kuasa dan disampaikan kepada Bapenda selambat-lambatnya 30 hari sejak diterima SPOP oleh wajib pajak. Adapun dokumen yang harus digunakan dalam pendaftaran yaitu Surat permohonan pendaftaran objek baru secara tertulis, SPOP dan LSOP, Dokumen pendukung seperti foto copy KTP, sertifikat tanah atau dokumen bukti kepemilikan tanah lainnya, SPPT pembanding dan SPPT PBB-P2 untuk wajib pajak lama.

**Gambar 5.3**  
**Loket Pendaftaran dan Pendataan**



*Sumber: Diolah Peneliti*

## **2. Prosedur Pendataan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan**

Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjelaskan bahwa Pendataan subjek dan objek PBB-P2 dilakukan oleh tim pemutakhiran data PBB-P2 yang dapat bekerja sama dengan pihak kecamatan atau kelurahan/desa terkait. Pendataan subjek dan objek PBB-P2 dapat dilakukan dengan alternatif, yaitu:

- a. Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP;
- b. Identifikasi objek pajak;
- c. Verifikasi data objek pajak; dan
- d. Pengukuran bidang objek pajak.

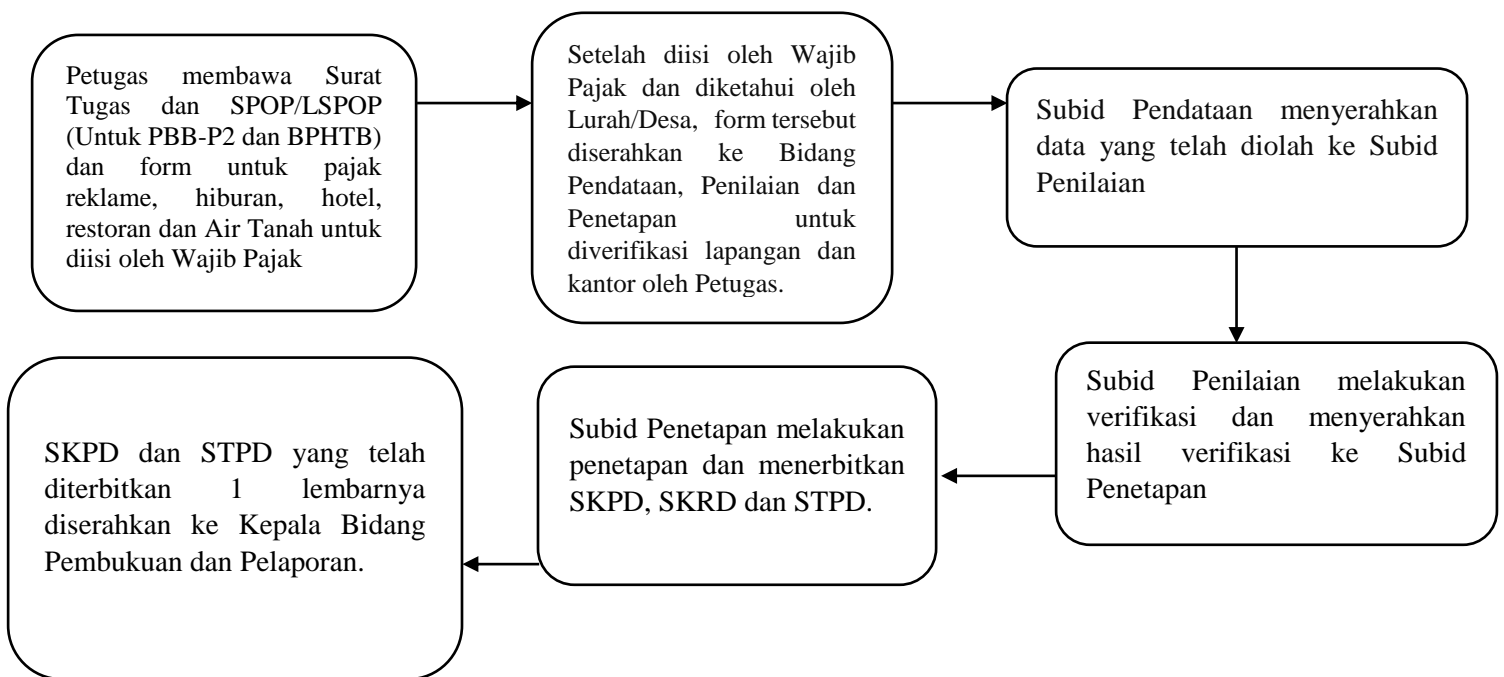
Tujuannya untuk mendapatkan informasi baru terkait adanya data baik objek maupun subjek pajak.



Adapun standar pelayanan Pendataan Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten

Belu, yaitu:

**Gambar 5.4**  
**Standar Pendataan Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu**



*Sumber: Bapenda Kabupaten Belu, 2023*

Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama Ibu Serafin F. Lak,S.sos selaku Ibu Kasubid Pendataan Bapenda, beliau mengatakan:

*“Proses pendataan PBB yaitu petugas ke lokasi untuk melakukan pendataan wajib pajak pendataan wajib pajak baru, lalu mengisi SPOP dan LSPOP apabila ada bangunan”.*

Selanjutnya beliau mengatakan:

*“Dalam proses pendataan PBB biasanya ada kendala seperti kurangnya sarana dan prasarana untuk para staf Bapenda turun langsung ke masyarakat, lokasinya jauh dan jika ingin melakukan pendataan sering tidak bertemu dengan wajib pajaknya secara langsung karena tidak ada di tempat.”*

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa Prosedur pendataan dilakukan dengan jangka waktu 3 tahun dari pendataan sebelumnya. Prosedur pendataan dilakukan setelah mengisi SPOP dan LSOP bagi wajib pajak baru dan wajib lama tidak perlu melakukannya lagi, staf bidang pendataan akan menerima dan memeriksa apakah semua berkas sudah di isi dengan benar dan lengkap maka akan diarsipkan dan diberikan nomor urut kemudian SPOP diproses lebih lanjut, tetapi jika belum lengkap akan dikembalikan kepada wajib pajak untuk dilengkapi. Pendataan akan dilakukan melalui pengambilan data kelengkapan atau dengan menyampaikan dan memantau SPOP, mengukur objek pajak, mengidentifikasi dan melakukan verifikasi terkait data objek pajak kemudian staf akan mengregistrasi dan menginput data objek pajak berdasarkan SPOP dan LSOP dalam SISMIOP maka akan terbit Nomor Objek Pajak (NOP) untuk wajib pajak baru. Setelah diperiksa dan dinyatakan

tidak bermasalah maka selanjutnya disimpan ke arsip basis data SISMIOIP berdasarkan nomor urut.

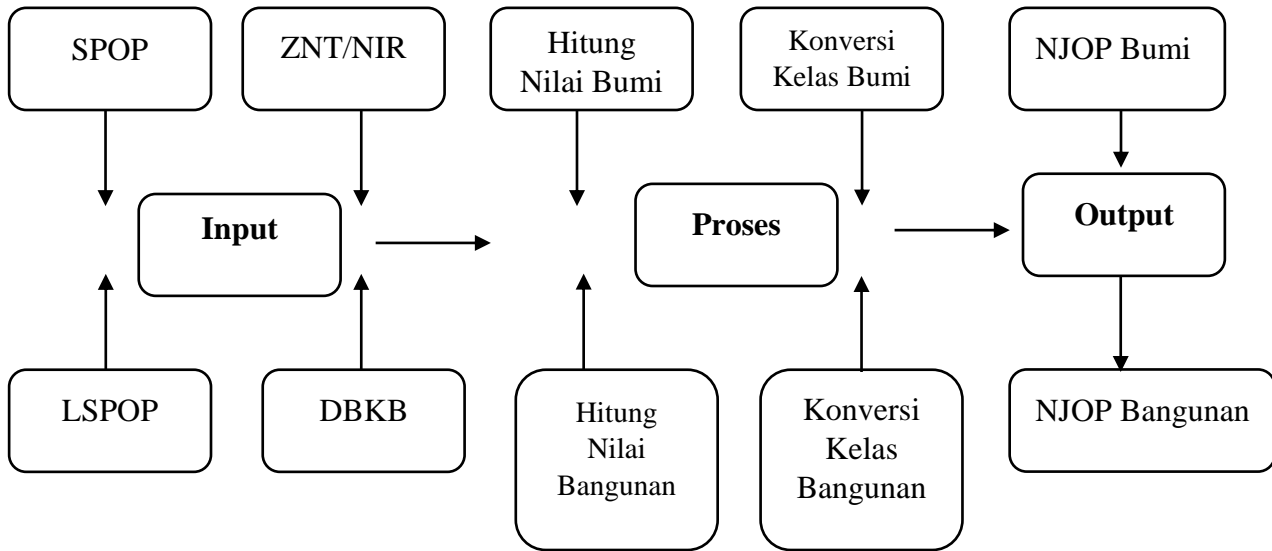
### **3. Prosedur Penilaian Objek Pajak Bumi Dan Bangunan**

Penilaian dilakukan Bapenda dengan bekerja sama dengan pemerintah setempat, Lurah atau pihak lain yang terkait baik dilakukan penilaian secara massal yaitu dengan penilaian massal tanah, bangunan dengan DBKB objek pajak standar, dan penilaian massal bangunan DBKB objek pajak non standar atau dengan penilaian secara individual yaitu dengan pendekatan berdasarkan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

Adapun standar pelayanan Penilaian Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu, yaitu:

**Gambar 5.5**  
**Standar Penilaian Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu**

**Penilaian Bumi**



*Sumber: Bapenda Kabupaten Belu, 2023*

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Ibu Evimia Marek, S.Sos selaku Kasubid penilaian Bapenda Kabupaten Belu, beliau mengatakan:

*“Mekanisme yang pertama melalui data-data yang masuk. Data sebelum dilakukan penilaian tentunya data di himpun dulu, melalui dua cara yaitu pendaftaran dan pendataan. Mekanisme penilaian ini rata-rata masih bersifat massal semua. Tapi ada obyek-obyek tertentu yang dilakukan penilaian khusus atau individual yang dimana luas tanah dan luas bangunan di atas 1.000 seperti SPBU atau ruko yang luas nya 4 lantai yang lebih dari seribu adalah penilaian individual. Biasanya wajib pajak datang membawa data permohonan penilaian baru disposisi kemudian penilai melakukan penilaian terhadap obyek pajak yang diajukan. Mekanisme penilaian bisa dari penilaian kantor atau penilaian lapangan apabila data yang diajukan pemahaman penilai masih kurang untuk dilakukan verifikasi kesesuaian data dengan lapangan untuk di hitung dan di konfersikan ke NJOP.*

Selanjutnya beliau mengatakan:

*“Ada 3 cara dalam perhitungan, mulai dari pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Tapi selama ini pendekatan pendapatan belum pernah digunakan. Hanya pendekatan data pasar dan pendekatan biaya yang biasa kami pakai. Pendekatan biaya kita menghitung semua biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh bangunan tersebut. Tapi itu juga setelah kita himpun lalu di konfersikan ke SK NJOP. Misalkan objek itu nilai tetap perolehnya sekitar 1M ke atas dia NJOP nya tidak mungkin 1 m<sup>2</sup> 1M tapi dia ada perbup-nya yang mengatur tentang konfersi Nilai bangunan ke NJOP. Setelah data dikonfersi baru di input lagi dalam aplikasi PBB maka tercetaklah SPPT PBB-P2 yang didalamnya ada data bumi dan data bangunan.”*

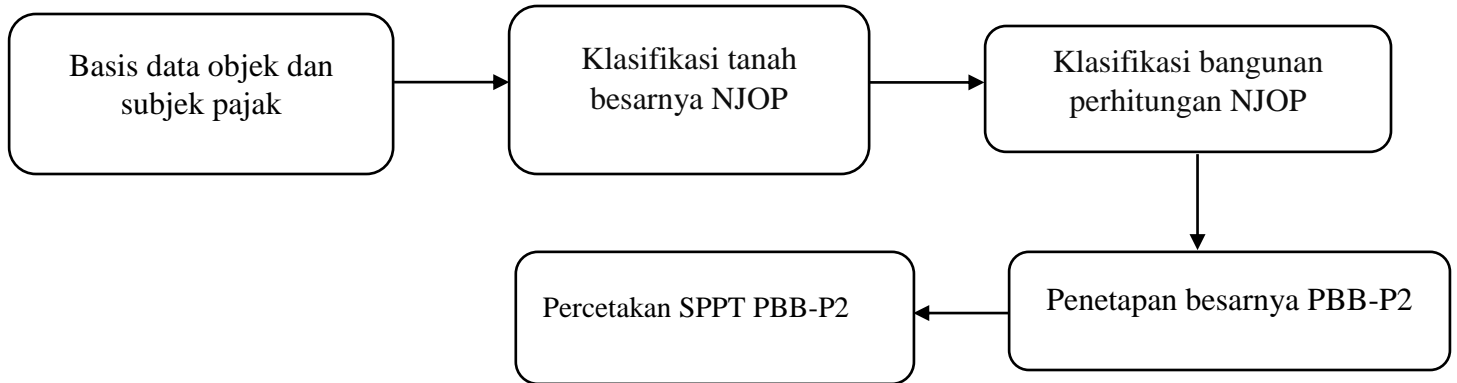
Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa Prosedur pendataan dilakukan dengan jangka waktu 3 tahun dari pendataan sebelumnya. Prosedur pendataan dilakukan setelah mengisi SPOP dan LSOP bagi wajib pajak baru dan wajib lama tidak perlu melakukannya lagi, staf bidang pendataan akan menerima dan memeriksa apakah semua berkas sudah di isi dengan benar dan lengkap maka akan diarsipkan dan diberikan nomor urut kemudia SPOP diproses lebih lanjut, tetapi jika belum lengkap akan dikembalikan kepada wajib pajak untuk dilengkapi. Pendataaan akan dilakukan melalui pengambilan data kelapangan atau dengan menyampaikan dan memantau SPOP, mengukur objek pajak, mengidentifikasi dan melakukan verifikasi terkait data objek pajak kemudian staf akan mengregristrasi dan mengimput data objek pajak berdasarkan SPOP dan LSOP dalam SISMIOP maka akan terbit Nomor Objek Pajak (NOP) untuk wajib pajak baru. Setelah diperiksa dan dinyatakan tidak bermasalah maka selanjutnya disimpan ke arsip basis data SISMIOP berdasarkan nomor urut.

#### **4. Prosedur Penetapan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah bahwa penetapan pajak secara jabatan adalah penetapan besarnya pajak terutang yang dilakukan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan data yang ada atau keterangan lain yang dimiliki oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dan juga melakukan penilaian objek pajak untuk penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan yang akan dilakukan oleh Penilai Pajak.

Adapun standar pelayanan Penetapan Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu, yaitu:

**Gambar 5.6**  
**Standar Penetapan Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu**



*Sumber: Bapenda Kabupaten Belu, 2023*

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak Yohanes G. Mau Koy selaku Kasubid Bapenda Kabupaten Belu, beliau mengatakan:

*“Kalau tidak salah sekarang yang berkaitan dengan penetapan pajak itu dari pemerintah daerah yang di mana Penetapan objek Pajak Bumi Bangunan dilakukan dengan memperhatikan besarnya tarif PBB adalah 0,1%. Kemudian dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Biasanya besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya”.*

Selanjutnya hasil wawancara dengan Bapak Elfridus Yoseph B. Joger selaku staf Bapenda, beliau mengatakan:

*“Penetapan PBB-P2 penetapannya ada 2. Yang pertama penetapan massal itu dilakukan setiap awal tahun. Yang kedua penetapan susulan setelah 6 bulan SPPT-nya diserahkan ke kecamatan, kelurahan dan desa kemudian di serahkan kepada wajib pajak. Yang dimana perhitungannya secara umum kalau di bawah Rp1.000.000.000 (satu miliar) penetapannya 0,1%. Kalau di atas Rp1.000.000.000 (satu miliar) penetapannya 0,2% dan juga untuk penetapannya tergantung dari luas tanah dan juga tergantung dari Nilai Jual Objek Pajak*

*(NJOP) tergantung dari lokasinya kalau tanahnya besar pinggir jalan pajaknya besar. Kalau kecil di belakang jalan besar pajaknya kecil.”*

Staf bidang penetapan akan mencetak SPPT, STTS, DHKP melalui SISMIOP kemudian kasubid penetapan akan memeriksa ketiga surat tersebut dan melakukan persetujuan oleh kabid pendapatan selanjutnya SPPT akan ditandatangani oleh Kepala Bapenda Kabupaten Belu. Setelah ditandatangani dan disetujui dilakukan penyampaian SPPT dan DKHP kepada lurah, sedangkan untuk STTS akan diarsipkan sementara dan akan diserahkan setelah dilakukan pembayaran PBB-P2. Lurah melakukan pemeriksaan terhadap SPPT dan DKHP apakah sudah sesuai dengan data wajib pajak diwilayah masing-masing dan apabila terdapat kesalahan atau kekeliruan lurah pata melakukan perbaikan di Bapenda Kabupaten Belu, dan wajib pajak juga dapat mengajukan keberatan terhadap SPPT yang diterima paling lambat 3 bulan sejak SPPT diterima.

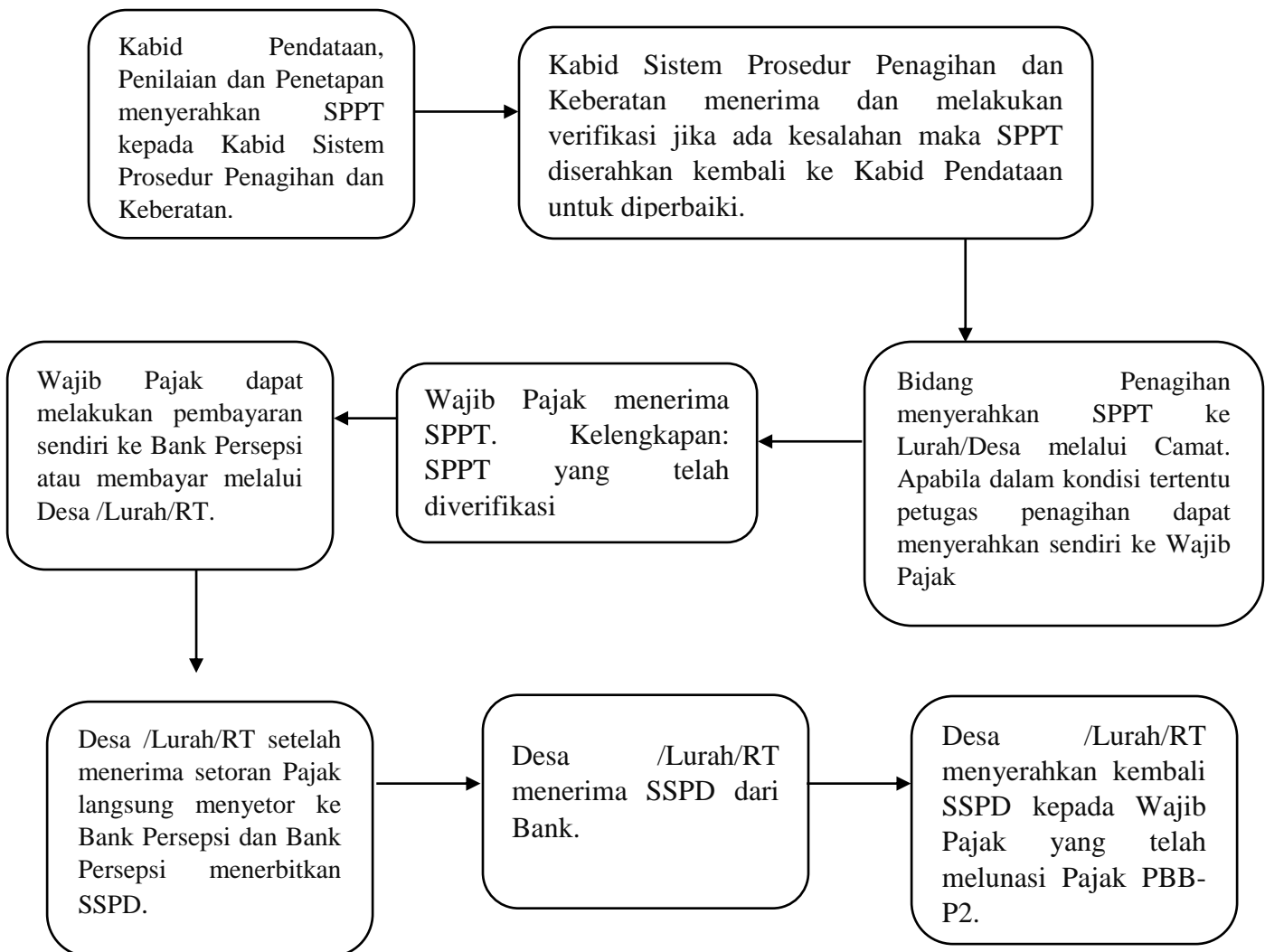
#### **5. Prosedur Pembayaran Objek Pajak Bumi Dan Bangunan**

Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2019 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjelaskan bahwa PBB-P2 yang terutang dibayar di Kas Daerah melalui Bank Tempat Pembayaran PBB-P2 atau Bidang Penagihan Bapenda Kabupaten Belu dengan menggunakan SPPT, SKP PBB-P2, SKPDKB, dan SKPDKBT. Jatuh tempo pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.



Adapun standar pelayanan Pembayaran Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu, yaitu:

**Gambar 5.7**  
**Standar pembayaran PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu**



*Sumber: Bapenda Kabupaten Belu, 2023*

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak Yohanes G. Mau Koy selaku Kasubid Bapenda Kabupaten Belu, beliau mengatakan:

*“Sejak 2018 proses pembayarannya itu online, masyarakat dia langsung bayar ke bank, hanya karena ada kendala yang sifatnya teknis. Kadang kita punya orang tua yang memang selama ini tidak pernah masuk bank dan juga ada yang tidak mau antri di bank, atau karena tempatnya jauh. Maka di kasih kewenangan di RT dan di Dusun untuk bantu pungut setelah itu mereka lakukan proses penyetoran.”*

Selanjutnya beliau mengatakan:

*“Semua pembayaran pajak termasuk PBB dilakukan di bank NTT. Dan sudah bisa transaksi non tunai menggunakan M-banking atau lewat ATM dan juga bisa buy QRIS”.*

Selanjutnya hasil wawancara dengan Bapak Elfridus Yoseph B. Joger selaku staf Bapenda, beliau mengatakan:

*“Mekanismenya setelah pencetakan massal di lakukan awal tahun, dari pihak Bapenda melakukan distribusi SPPT ke Kecamatan meneruskannya ke kelurahan atau desa setelah dari kelurahan atau desa melakukan pembagian ke wajib pajak. Kemudian melakukan pembayaran di teller bank, M-banking, QRIS dan Tokopedia.”*

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa Adapun prosedur pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang dilakukan di Kabupaten Belu yaitu sebagai berikut: 1) Wajib pajak mendatangi Bank Pendapatan Daerah (Bank NTT) Tahun selaku tempat pembayaran yang sudah ditentukan dan membawa SPPT atau melalui Lurah, Kepala Dusun dan RT serta petugas pemungut. 2) Pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak atau melalui Lurah atau petugas pemungut di Bank NTT

menunjukkan SPPT kepada petugas atau pegawai bank atau menyebutkan Nomor Objek Pajak (NOP) untuk melakukan verifikasi dan mencocokkan data wajib pajak untuk melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. 3) Setelah pembayaran telah dilakukan wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari pihak bank kepada wajib pajak atau Lurah atau petugas pemungut selanjutnya diserahkan ke wajib pajak sebagai bukti telah melakukan pembayaran PBB-P2. 4) Setelah pembayaran PBB-P2 oleh wajib pajak telah selesai pihak bank melakukan pencatatan dan laporan penerimaan pajak bumi dan bangunan dan memberikan 2 lembar STTS yang diberikan kepada wajib pajak dan kepada bidang pendapatan untuk diarsipkan.

Tata cara pembayaran yang ditetapkan oleh kantor Bapenda Kabupaten Belu meliputi:

a) Pembayaran Langsung Ke Tempat Pembayaran

Wajib pajak membayar langsung ke tempat pembayaran yang telah ditetapkan oleh Kantor Bapenda Kabupaten Belu yaitu Bank NTT. Pada saat membayar wajib pajak cukup menunjukkan SPPT PBB dan sebagai bukti pembayarannya wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS).

b) Pembayaran Melalui Petugas Pemungut

Wajib pajak membayar atau melunasi PBBnya melalui petugas pemungut, kemudian sebagai bukti pembayarannya wajib pajak

akan menerima Tanda Terima Setoran (TTS). Selanjutnya oleh petugas pemungut dimasukkan dalam daftar penerimaan harian PBB dan disetorkan ke tempat pembayaran Bank NTT. Dari tempat pembayaran petugas pemungut akan menerima STTS sebagai bukti pembayaran PBB yang sah. Petugas pemungut selambat lambatnya delapan hari harus sudah menyampaikan STTS kepada wajib pajak.

**Gambar 5.8**  
**SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang)**



*Sumber: Diolah Peneliti*

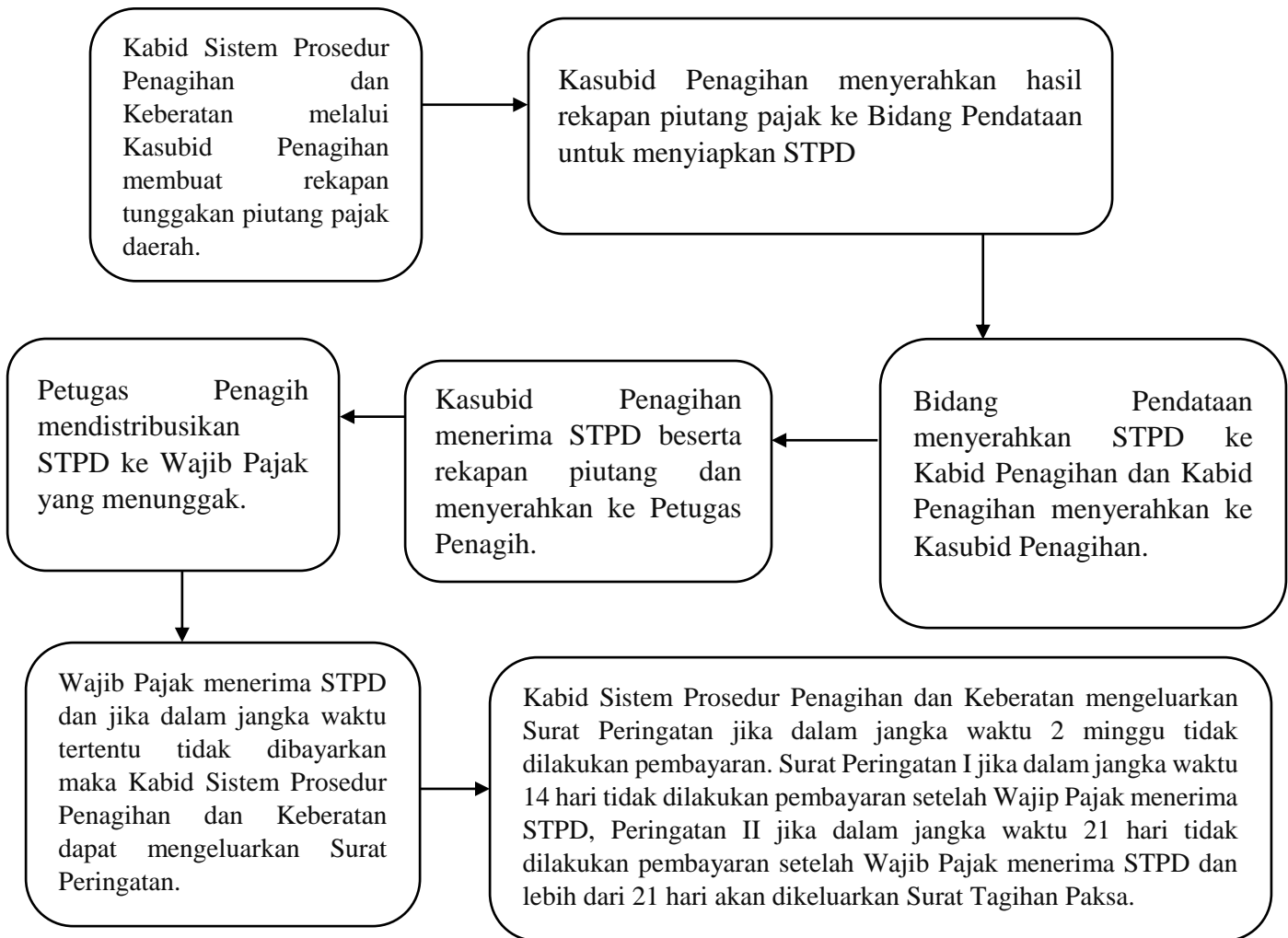
## **6. Prosedur Penagihan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan**

Prosedur penagihan PBB ini dijalankan ketika pembayaran PBB telah jatuh tempo dan biasanya Wajib Pajak terlambat membayar PBB atau membayar dengan jumlah yang kurang. Fungsi penagihan dapat memproses hal ini dengan menggunakan dokumen-dokumen berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

(SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP), Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Teguran (ST) dan Surat Paksa.

Adapun standar pelayanan Penagihan Objek PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu, yaitu:

**Gambar 5.9**  
**Standar penagihan PBB-P2 pada Bapenda Kabupaten Belu**



*Sumber: Bapenda Kabupaten Belu, 2023*

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak Yohanes G. Mau Koy selaku Kasubid Bapenda Kabupaten Belu, beliau mengatakan:

*“Sesuai dengan regulasi sebenarnya ada sanksi, baik sanksi administrasi sampai pada sanksi pidana. Kalau sanksi administrasi itu misalnya kita cetak batas waktunya 30 september. Terhitung 1 oktober itu kita kenakan sanksi administrasinya itu dendanya 2% itu akan di akumulasikan setiap bulan sampai denda maksimal selama 12 bulan sebesar 48%. Sanksi pidana memang ada juga tapi sejauh ini kita belum menerapkan paling kalau misalnya ada tunggakan yang besar itu kita bikin surat ditujukan ke yang bersangkutan. Sejauh ini masih seperti itu sanksinya. Tanpa di kasih tau ke wajib pajak juga aplikasi itu sudah terhitung otomatis sanksi administrasinya”*

Selanjutnya hasil wawancara dengan Bapak Elfridus Yoseph B. Joger selaku staf Bapenda, beliau mengatakan:

*“Setelah jatuh tempo tanggal 30 september setiap tahun. Tiap bulan dikenakan denda 2% dan bulan berikutnya 4% dan seterusnya setiap bulan dikenakan 2%”.*

Prosedur penagihan di Kabupaten Belu terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilakukan apabila: 1) Realisasi PBB-P2 setiap triwulan sangat rendah atau kurang 2) Wajib pajak yang terlambat dalam membayar pelunasan PBB-P2 atau jumlah yang kurang atau pun sengaja tidak membayar PBB-P2. Sehingga Prosedur penagihan akan dilakukan bidang penagihan dengan mengeluarkan Surat Penagihan Pajak, atau Surat Teguran (ST), hingga Surat Paksa, dan dikirimkan kepada wajib pajak.

### **5.2.3 Pembahasan Hasil Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada Kabupaten Belu terhadap penerapan sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menggunakan Official Assesment system, dalam pelaksanaan pemungutan, Sedangkan untuk Prosedur- prosedur yang dilaksanakan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dimulai dengan prosedur pendaftaran, prosedur pendataan, prosedur penilaian, prosedur penetapan, prosedur pembayaran, dan prosedur penagihan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan hanya prosedur pendaftaran, prosedur penilaian, dan prosedur penetapan sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 1 Tahun 2018 tentang perubahan kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Belu Nomor 19 Tahun 2010 dan Peraturan Bupati Kabupaten Belu Nomor 24 Tahun 2019 hanya saja pada prosedur pendataan, prosedur pembayaran dan prosedur penagihan belum berjalan efektif karena ada kurang kesadaran wajib pajak dan pemahaman wajib pajak terhadap PBB dimana PBB merupakan salah satu PAD yang dapat meningkatkan kesejahteraan daerah.

Maka penulis menyimpulkan bahwa sistem dan Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada Bapenda Kabupaten Belu sudah memenuhi sebagian indikator diantaranya:

1. Pada Sistem pemungutan PBB-P2 menggunakan Official Assesment System, dimana Bapenda menetapkan nilainya berdasarkan luas tanah, ukuran dan letak

dari lokasi tersebut. Untuk dikeluarkan NJOP-nya dan wajib pajak tinggal membayar saja di tempat yang ditentukan sudah berjalan sesuai dengan peraturan yang ada.

2. Pada prosedur pendaftaran sudah sesuai dengan peraturan bupati nomor 24 tahun 2019, dimana wajib pajak mengajukan permohonan pendaftaran menjadi wajib pajak langsung ke Bapenda atau melalui lurah setempat dengan mengisi formulir SPOP dan LSOP dengan jelas dan benar dan ditandatangani oleh wajib pajak dan jika ditandatangani bukan subjek pajak itu sendiri harus dilampiri surat kuasa dan disampaikan kepada Bapenda selambat-lambatnya 30 hari sejak diterima SPOP oleh wajib pajak.
3. Pada prosedur pendataan belum sesuai dengan peraturan bupati yang berlaku karena bagian verifikasi data langsung ke lapangan yang dimana harus mengidentifikasi, memantau dan mengukur kembali tanah sesuai dengan data belum dilaksanakan dengan baik karena masih ada pendoubelan pembayaran yang dilakukan wajib pajak seperti masalah yang saya temukan di bagian pendataan mutasi pecah, masing-masing penerima pecahan mendapatkan NOP baru, sisa tanah tetap menggunakan NOP lama yang dimana wajib pajak yang lama belum mendata ulang sisa tanah yang masih ada yang menyebabkan wajib pajak yang lama tetap membayar tanah yang sudah di jual ke pembeli atau wajib pajak baru yang seharusnya dihitung ulang PBB terutangnnya dengan tetap menggunakan NOP yang lama. Karena tidak mendata ulang harus tetap



membayar dengan tanah yang sudah dijual. Karena tanah yang sudah di jual ke wajib pajak yang baru sudah mendapatkan NOP yang baru dan SPPT-nya.

4. Pada prosedur penilaian sudah sesuai dengan peraturan bupati hanya saja di bagian perhitungan penilaian ada 3 pendekatan yaitu mulai dari pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Tapi selama ini pendekatan pendapatan belum pernah digunakan. Hanya 2 pendekatan yang dipakai yaitu pendekatan data pasar dan pendekatan biaya yang biasanya dipakai.
5. Pada prosedur Penetapan PBB-P2 sudah sesuai dengan peraturan bupati yang berlaku dimana penetapannya ada 2. Yang pertama penetapan massal itu dilakukan setiap awal tahun. Yang kedua penetapan susulan setelah 6 bulan SPPT-nya diserahkan ke kecamatan, kelurahan dan desa kemudian di serahkan kepada wajib pajak. Yang dimana perhitungannya secara umum kalau di bawah Rp1.000.000.000 (satu miliar) penetapannya 0,1%. Kalau di atas Rp1.000.000.000 (satu miliar) penetapannya 0,2% dan juga untuk penetapannya tergantung dari luas tanah dan juga tergantung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tergantung dari lokasinya kalau tanahnya besar pinggir jalan pajaknya besar. Kalau kecil di belakang jalan besar pajaknya kecil.”
6. Pada Prosedur pembayaran PBB-P2 belum sesuai dengan peraturan bupati di Kabupaten Belu, wajib pajak secara langsung melakukan pembayaran pajak disatu tempat saja yaitu bank Bank Pendapatan Daerah (Bank NTT) yang

bekerja sama dengan Bapenda sebagai tempat pembayaran PBB-P2 untuk Kabupaten Belu. Sehingga hal tersebut menyebabkan wajib pajak kesulitan dalam melakukan pembayaran karena ada yang tempat tinggalnya jauh dari Bank, ada juga karena memakan waktu saat mengantri di bank, ada juga karena pada waktu yang sama wajib pajak tidak ada uang saat mau membayar, ada juga karena wajib pajak memang tidak mau membayar pajak dan ada juga karena kesalahan teknis penulisan nama saja mereka tidak mau membayar. Kesulitan juga di alami pihak bank untuk melayani semua pembayaran PBB-P2 sekaligus pada hari yang sama, banyaknya jumlah pembayaran PBB-P2 dengan petugas dan jam operasional bank yang terbatas dan pembayaran secara manual dikarenakan sistem yang masih mengalami gangguan membuat pelaksanaan prosedur pembayaran belum dapat terlaksana dengan baik.. Dan juga pembayaran belum optimal karena masih banyak wajib pajak atau masyarakat yang masih tinggal di wilayah konservasi atau tanah pemerintah untuk menghindari membayar pajak.

7. Dalam pelaksanaan prosedur penagihan yang dilakukan di Kabupaten Belu sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku, dimana prosedur penagihan PBB-P2 hanya dilaksanakan dengan menerbitkan dan mengirimkan Surat Penagihan Pajak (SPT) atau Surat Teguran (ST) kepada wajib pajak yang tidak melakukan pelunasan PBB-P2 dan menaikan 2% setiap bulan apa bila terlambat membayar dan mengeluarkan surat paksa untuk penagihan secara langsung tetapi

penyegelan secara langsung belum dilaksanakan, hal ini disebabkan tidak adanya jurusita pajak. Bapenda juga berupaya mendorong kepatuhan wajib pajak dengan melakukan sosialisasi dan himbaun kepada masyarakat tentang kewajiban dalam membayar pajak, dan juga melakukan pengendalian dengan melaksanakan pengawasan secara langsung ke desa-desa yang berada di Kabupaten Belu, sehingga dapat lebih cepat mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Belu. Walaupun terdapat prosedur pemungutan PBB-P2 yang belum sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk laporan hasil penerimaan PBB-P2 memiliki hasil realisasi yang baik, terlihat dari hasil laporan realisasi PBB-P2 pada tahun 2018 sampai dengan tahun 2022 walaupun belum mencapai 100% efektif tetapi selalu meningkat walaupun pada tahun 2020 tidak mencapai target hal tersebut hanya disebabkan dampak Covid -19 yang mempengaruhi pendapatan ekonomi wajib pajak di Kabupaten Belu.

Adapula beberapa Kendala yang dihadapi karyawan Bapenda Kabupaten Belu dalam menjalankan sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Belu, yaitu: di bagian prosedur pendataan, prosedur penilaian dan prosedur penagihan dimana para karyawan harus turun langsung ke lapangan atau obyek pajaknya seperti ada kendala internal dalam kantor dimana sarana dan prasarana seperti kurang kendaraan yang digunakan, kekurangan laptop, alat ukur seperti distometer untuk mengukur keakuratan luasan

bangunan dan karyawan yang harus menangani 12 kecamatan di Kabupaten Belu. Dan kendala eksternal seperti wajib pajak kesulitan memberikan data yang dibutuhkan, lokasi yang obyek pajaknya jauh dan jika ingin melakukan pendataan atau penilaian langsung atau dalam melakukan penagihan sering tidak bertemu dengan wajib pajaknya secara langsung karena tidak ada di tempat.