



Mekanisme Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Subang

Zaenal Hirawan¹

Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Subang
zaenal_hirawan@unsub.ac.id

Dewi Nurasiatin²

Administrasi Keuangan, Fakultas Ilmu Administasi
dewinurasiatin193@gmail.com

Abstrak

Tujuan dari Penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menjelaskan Mekanisme Pembayaran PBB-P2 pada BAPENDA Kabupaten Subang. Penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan tentang mekanisme pembayaran PBB-P2 pada BAPENDA Kabupaten Subang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif deskriptif yaitu pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif deskriptif yaitu pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat : Observasi, Dokumentasi, Wawancara, Studi Pustaka atau Kepustakaan.

Alur pembayaran PBB-P2 yang sedang berjalan di Bank ke Badan Pendapatan Daerah Kab. Subang yaitu Wajib Pajak menyerahkan SPPT kepada teller, setelah berkas lengkap teller membuat slip setoran dan menyerahkan kepada bagian Analisa Pajak. Analisa Pajak membuat penerimaan PBB-P2 dan menyerahkan kepada teller. Setelah itu teller membuat laporan mutasi penerimaan PBB-P2 dan menyerahkan kepada Pimpinan Bank dan Bapenda. Dan sebenarnya BAPENDA berpihak sebagai koordinator Pajak Daerah tersebut, jadi BAPENDA memiliki catatan penerimaan Pajak Daerah.

Maka disimpulkan Mekanisme Pembayaran PBB-P2 pada BAPENDA Kabupaten Subang Wajib Pajak mendapatkan SPPT, setelah itu Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui outlet yang sudah ditentukan.

Kata kunci: Mekanisme, PBB-P2, Alur Pembayaran

Abstract

The purpose of this study is to find out and explain the PBB-P2 Payment Mechanism at the BAPENDA of Subang Regency. This research is useful for adding insight into the PBB-P2 payment mechanism at the Subang Regency BAPENDA. The method used in this research is descriptive qualitative method, namely fact finding with the right interpretation. The method used in this research is descriptive qualitative method, namely fact finding with the right interpretation: Observation, Documentation, Interviews, Library Studies or Literature.

The PBB-P2 payment flow that is currently running at the Bank to the District Revenue Agency. Subang, namely the Taxpayer submits the SPPT to the teller, after the complete file the teller makes a deposit slip and submits it to the Tax Analysis section. Tax analysis makes PBB-P2 receipts and submits them to tellers. After that the teller makes a transfer report on PBB-P2 receipts and submits it to the leadership of the Bank and Bapenda. And actually BAPENDA takes sides as the Regional Tax coordinator, so BAPENDA has records of Regional Tax receipts.



So it was concluded that the PBB-P2 Payment Mechanism at BAPENDA of Subang Regency Taxpayers get SPPT, after that the Taxpayers make payments through predetermined outlets

Keywords: Mechanism, PBB-P2, Payment Flow

Pendahuluan

Undang-Undang Nomor 10, Pasal 1 ayat (5) tahun 2021 menyebutkan bahwa "Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Penerimaan pajak memiliki peran yang sangat besar dalam menunjang jalannya pembangunan nasional, pajak yang dipungut Negara akan digunakan kembali untuk kesejahteraan rakyat dan membiayai kegiatan pemerintah Negara serta daerah. Menurut Pasaribu et all, (2017:81), pajak di Indonesia dibagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat dapat berupa pajak yang dikumpulkan dan dikelola oleh pemerintah pusat. Sedangkan pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh bupati atau walikota yang kemudian dilimpahkan kepada pemerintah kecamatan sebagai kepala daerah dengan melibatkan seluruh perangkat desa atau kelurahan dan instansi lainnya sebagai pembantu dan pelaksana pemungutan pajak.

Penghasilan dari sumber pajak meliputi berbagai sektor perpajakan antara lain diperoleh dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan untuk Negara yang cukup potensi dan kontribusi terhadap pendapatan Negara jika dibandingkan dengan sektor pajak lainnya sangat besar. Berkaitan dengan penerimaan pajak bumi dan bangunan yang diperoleh oleh daerah, sebagaimana banyak yang terlihat masih banyak kekurangan yang ada di dalamnya terutama masih rendahnya partisipasi masyarakat dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan yang menjadi kewajibannya.

Mulai 1 Januari 2014, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak lagi dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) melainkan Badan Pendapatan Daerah, begitupula dengan Kabupaten Subang yang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah. Hal tersebut mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 77 mengenai peralihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dan PERDA Nomor 8 Tahun 2008 mengenai Pengelolaan Pendapatan daerah Kabupaten Subang. Dengan peralihan tersebut, penerimaan dari PBB 100% akan masuk ke PAD kabupaten/kota. Dimana sebelumnya, saat masih dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP), kabupaten/ kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8% dari total PBB. Selain itu, Pemerintah Pusat juga mengalihkan semua kewenangan terkait pengelolaan PBB kepada kabupaten/ kota. Kewenangan itu di antaranya proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, penagihan dan pelayanan pajak. Walaupun sebelum peralihan terjadi pemerintah daerah telah melakukan pendataan WP (Wajib Pajak) serta penagihan/pemungutan terhadap Wajib Pajak.



Tabel 1
Target dan Realisasi Anggaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016-2019
Bapenda Kabupaten Subang

No	Tahun	Jenis Pajak	Target	Realisasi	%
1	2016	Pajak Bumi Bangunan	30.000.000.000	34.427.817.951	114.76
		BPHTB	28.500.000.000	44.124.304.259	154.82
2	2017	Pajak Bumi Bangunan	36.000.000.000	38.486.477.71	106.91
		BPHTB	65.000.000.000	77.033.116.297	118.47
3	2018	Pajak Bumi Bangunan	40.000.000.000	41.759.540.622	104.40
		BPHTB	46.000.000.000	54.679.560.116	118.87
4	2019	Pajak Bumi Bangunan	60.000.000.000	58.533.218.304	94.22
		BPHTB	60.000.000.000	51.649.209.043	86.08

Sumber: Badan Pendapatan Daerah 2020

Dari hasil data yang di peroleh diatas, dilihat dari capaian Realisasi PBB pada tahun 2019 mengalami Penurunan pendapatan dibanding tahun 2018. Data menunjukkan pada tahun 2019 capaian target PBB di angka 94% dan BPHTB di angka 86% dari Target Rp.60.000.000.000, namun pada tahun 2018 capaian target tercapai yakni PBB 104% dan BPHTB 118%. Dalam mekanisme pemungutan pajak untuk daerah Kabupaten Subang khususnya pajak bumi dan bangunan, Bapenda Kabupaten Subang melakukan kerja sama dengan pihak kecamatan dan kelurahan dalam proses pendaftaran dan penyampaian penyeteroran SPPT dan disetorkan kembali ke Bapenda dimana Bapenda memiliki representative seorang PDL (Petugas Dinas Lapangan) untuk ditempatkan di masing-masing Kecamatan untuk memonitoring penerimaan realisasi PBB- di tiap Kecamatan, PDL tersebut membawahi kolektor-kolektor desa sebagai pemungut langsung pajak PBB-P2 di wilayah desa masing-masing. Namun pada kenyataannya masih banyak SPPT yang tidak tersampaikan ke masyarakat luas khususnya masyarakat yang ada di pedesaan yang dinilai sulit untuk dijangkau keberdaanya.

Peran masyarakat dalam pemenuhan kewajiban di bidang perpajakan perlu ditingkatkan dengan mendorong kesadaran dan pemahaman bahwa pajak adalah sumber utama pembiayaan Negara dan pembangunan nasional serta merupakan salah satu kewajiban kenegaraan sehingga setiap anggota masyarakat wajib berperan aktif dalam melaksanakan sendiri kewajiban perpajakannya karena pajak dipungut dari warga Negara Indonesia dan menjadi satu kesatuan yang dapat dipaksakan penagihannya. Pemerintah dan aparat pajak hanya berkewajiban membina, meneliti, mengawasi, dan memeriksa proses pembayaran yang telah ditetapkan. Salah satu system pemungutan pajak yang di terapkan oleh Negara Indonesia adalah Self Assessment System.

Dengan adanya Self Assessment System, telah diberikan kepercayaan penuh kepada masyarakat wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan pajaknya sendiri. Tetapi dalam kenyataannya, terdapat cukup banyak masyarakat yang dengan sengaja atau dengan berbagai alasan tidak melaksanakan kewajiban membayar pajaknya sesuai ketentuan pajak yang diterbitkan sehingga terjadi tunggakan pajak.

Kerangka Teori

Menurut Galileo, (2018 : 120), menyatakan pengertian dari mekanisme adalah: "Mekanisme yaitu bahwa semua gejala dapat dijelaskan berdasarkan asas-asas



mekanik (mesin). Semua peristiwa adalah hasil dari materi yang bergerak dapat dijelaskan menurut kaidahnya. Aliran ini juga menerangkan semua peristiwa berdasar pada sebab kerja (efficient cause), yang dilawankan dengan sebab tujuan (final cause). Alam dianggap seperti sebuah mesin yang keseluruhan fungsinya ditentukan secara otomatis oleh bagianbagiannya." Pandangan yang bercorak mekanistik dalam kosmologi pertama kali diajukan berdasarkan atom-atom yang bergerak dalam ruang kosong." (Surajiyo, 2018 : 120) Menurut Descartes, (2018 : 120) menganggap bahwa, "Hakikat materi adalah (extension), dan gejala fisik dapat diterangkan dengan kaidah mekanik (mesin)." Menurut Moenir, (2018 : 53) menyatakan bahwa, " Mekanisme adalah suatu rangkaian kerja sebuah alat untuk menyelesaikan sebuah masalah yang berhubungan dengan proses kerja untuk mengurangi kegagalan sehingga menghasilkan hasil yang maksimal."

Mekanisme Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi tiga sistem (Mardiasmo, 2018: 7), yaitu sebagai berikut :

1. *Official Assessment system*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

2. *Self Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang sepenuhnya kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang.

3. *With Holding System*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

Menurut Bambang (2018:111) menyatakan pengertian dari kebijakan adalah:

"Petunjuk dan batasan secara umum yang menjadi arah dari tindakan yang dilakukan dan aturan yang harus diikuti oleh para pelaku dan pelaksana kebijakan karena sangat penting bagi pengolahan dalam sebuah organisasi serta mengambil keputusan atas perencanaan yang telah dibuat dan disepakati bersama."

Agustino (2018:92) mendefinisikan kebijakan sebagai serangkaian tindakan/kegiatan yang diusulkan seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dimana terdapat hambatan-hambatan (kesulitan/kesulitan) dan kesempatan-kesempatan terhadap pelaksanaan usulan kebijaksanaan tersebut dalam rangka mencapai tujuan tertentu.

Menurut Adriani (2021:21), Pajak merupakan iuran kepada Negara (dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintah.

Menurut Feldmann (2018:88), Pajak merupakan prestasi yang dilaksanakan oleh dan tertutang kepada pengusaha (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.

Fungsi pajak Menurut Resmi (2016 : 3) fungsi pajak ada 2 (dua) yaitu :

a. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara)



Resmi (2016 : 3) Pajak mempunyai fungsi budgetair, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran, baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi dan intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPH), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPNBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan sebagainya.

b. Fungsi *Regularend* (Pengatur)

Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan. Berikut ini beberapa contoh penerapan pajak sebagai fungsi pengatur menurut resmi (2016:3) adalah :

- 1) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) dikenakan pada saat terjadi transaksi jual beli barang tergolong mewah. Semakin mewah suatu barang, tarif pajaknya semakin tinggi sehingga barang tersebut harganya semakin mahal. Pengenaan pajak ini dimaksudkan agar rakyat tidak berlombalomba untuk mengonsumsi barang mewah (mengurangi gaya hidup mewah).
- 2) Tarif pajak progresif dikenakan atas penghasilan, dimaksudkan agar pihak yang memperoleh penghasilan tinggi memberikan kontribusi (membayar pajak) yang tinggi pula sehingga terjadi pemerataan pendapatan.
- 3) Tarif pajak ekspor sebesar 0%, dimaksudkan agar para pengusaha terdorong mengeksport hasil produksinya di pasar dunia sehingga memperbesar devisa negara.
- 4) Pajak penghasilan dikenakan atas penyerahan barang hasil industri tertentu, seperti industri semen, industri kertas, industri baja, dan lainnya, dimaksudkan agar terdapat penekanan produksi terhadap industri tersebut karena dapat mengganggu lingkungan atau polusi (membahayakan kesehatan).
- 5) Pengenaan pajak 1 % bersifat final untuk kegiatan usaha dan batasan peredaran usaha tertentu, dimaksudkan untuk penyederhanaan penghitungan pajak.
- 6) Pemberlakuan tax holiday, dimaksudkan untuk menarik investor asing agar menanamkan modalnya di Indonesia

Pajak daerah menurut beberapa ahli ada beragam definisi, tetapi definisi-definisi tersebut memiliki unsur dan tujuan yang sama. Berikut definisi pajak daerah menurut beberapa ahli diantaranya yaitu Pajak Daerah adalah suatu kontribusi atau iuran wajib yang terutang serta bersifat memaksa kepada daerah karena sudah diatur oleh undang-undang untuk pembiayaan penyelenggaraan Pemerintah Daerah dan Pembangunan Daerah serta tidak mendapat imbalan secara langsung (Mardiasmo, 2018:14; Pandiangan, 2002:284).

Pajak dan retribusi daerah yang ada di Indonesia tentunya harus memiliki dasar hukum yang jelas dan tegas. Dengan dasar hukum yang jelas maka akan memperlancar jalannya pengenaan pajak dan retribusi daerah. Menurut Siahaan (2016:39) dasar hukum pajak dan retribusi daerah adalah sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.



- c. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1997 Tentang Retribusi Daerah.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 Tentang Pajak Daerah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 Tentang Retribusi Daerah.
- g. Keputusan Presiden, Keputusan Menteri Keuangan, Peraturan daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten/Kota di bidang Pajak Daerah.
- h. Keputusan Presiden, Keputusan Menteri Keuangan, Peraturan daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten/Kota di bidang Retribusi Daerah.
- i. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Jenis-jenis Pajak Daerah dibagi menjadi 2 yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota ada 2 bagian yaitu :

- a. Pajak daerah tingkat Provinsi diantaranya :
 1. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
 2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 3. Pajak Air Permukaan
 4. Pajak Rokok
- b. Pajak daerah tingkat Kabupaten/Kota diantaranya:
 1. Pajak Restoran
 2. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
 3. PBB-P2
 4. Pajak Air Tanah
 5. Pajak Hotel
 6. Pajak Hiburan
 7. Pajak Reklame
 8. Pajak Penerangan Jalan
 9. Pajak Sarang Burung Walet
 10. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batu
 11. Pajak Parkir

Dasar Pengenaan Pajak Daerah Provinsi beberapa kali mengalami perubahan. Menurut Siahaan (2018:89) bahwa pada Pajak Provinsi dasar pengenaan pajaknya sebagai berikut:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor dasar pengenaannya adalah atas hasil perkalian dari nilai jual dan tingkat kerusakan yang dihasilkan oleh kendaraan bermotor.
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor dasar pengenaannya yaitu dari nilai jual kendaraan tersebut.
- c. Pajak Air Permukaan dasar pengenaannya yaitu atas nilai perolehan air.
- d. Pajak Rokok dasar pengenaannya adalah nilai cukai yang sudah ditetapkan oleh DJBC (Direktorat Jenderal Bea dan Cukai Indonesia).

Pajak Kabupaten/Kota Dasar Pengenaannya sebagai berikut :

- a. Pajak Restoran dasar pengenaannya yaitu jumlah pembayaran yang diterima oleh kasir.
- b. BPHTB dasar pengenaannya yaitu dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).
- c. PBB-P2 dasar pengenaannya adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) itu sendiri.
- d. Pajak Air Tanah dasar pengenaannya adalah nilai perolehan air dan tanah.
- e. Pajak Hotel dasar pengenaannya adalah jumlah pembayaran yang diterima oleh konsumen.



- f. Pajak Hiburan dasar pengenaannya yaitu jumlah yang diterima oleh penyelenggara hiburan.
- g. Pajak Reklame dasar pengenaannya adalah besarnya nilai sewa reklame.
- h. Pajak Penerangan Jalan dasar pengenaannya yaitu nilai jual tenaga listrik.
- i. Pajak Sarang Burung Walet dasar pengenaannya adalah nilai jual sarang burung walet.
- j. Pajak Mineral bukan Logam dan Batu dasar pengenaannya adalah nilai jual dari hasil pengambilan mineral bukan logam dan batu.
- k. Pajak Parkir dasar pengenaannya adalah jumlah pembayaran wajib pajak setelah parkir.

Pemungutan Pajak Daerah Siahaan (2018:98) menjelaskan bahwa pemungutan pajak daerah sudah diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Indonesia. Di Indonesia pada saat ini sistem pemungutan pajak daerah yang berlaku ada di antaranya sebagai berikut :

a. *Self Assesment System*

Sistem ini bermaksud bahwa wajib pajak sangat adil dalam hal kewajiban perpajakannya, pemerintah daerah memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan pajak terhutangnnya dengan menggunakan SPTPD (Surat Pemberitahuan Pajak Daerah).

b. *Official Assesment System*

Sistem ini bermaksud bahwa kepada daerah berhak untuk menetapkan besaran pajak para wajib pajak melalui SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah).Wajib pajak tinggal membayarkan pajaknya tanpa perlu menghitung dan menetapkan besaran pajaknya. Contohnya PBB-P2

c. *With Holding System*

Sistem ini bermaksudkan bahwa ada pihak ketiga yang membantu antara wajib pajak dan fiskus, dimana tujuannya adalah memungut pajak pada wajib pajak lalu menyetorkan ke Kas Daerah. Contohnya : Pajak PLN.

Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 100 Tahun 2019 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Indonesia memiliki dasar hukum yang dapat melindungi, agar berkurangnya wajib pajak yang melanggar PBB-P2. Dasar hukum pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Kabupaten Subang yaitu :

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 148/MK.07/2010 tentang Badan/Lembaga Internasional yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 415).
- c. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740).



Subjek dan Wajib Pajak

Subjek pajak adalah orang pribadi 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. Sedangkan, Wajib pajak adalah orang pribadi 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 dan dikenakan kewajiban membayar pajak.

Objek PBB-P2

Objek pajak adalah bumi dan/ atau bangunan yang memiliki, dikuasai, dan/ atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti antara lain, lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol dan pompa bensin. Objek pajak yang tidak bersifat khusus atau objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu.

NOP, NJOP, NJOPTKP, dan NPWD

Nomor Objek Pajak (NOP) adalah nomor identifikasi Objek pajak, yang mempunyai karakteristik unik, permanen, dan standar. Struktur Nomor Objek Pajak (NOP) sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, terdiri dari 18 (delapan belas) digit, dengan rincian sebagai berikut :

- a. Digit ke-1 dan ke-2 merupakan kode Provinsi Jawa Barat;
- b. Digit ke-3 dan ke-4 merupakan kode Kabupaten Subang;
- c. Digit ke-5 sampai dengan Digit ke-10 merupakan kode Kecamatan;
- d. Digit ke-8 sampai dengan Digit ke-10 merupakan kode Kelurahan/ Desa;
- e. Digit ke-11 sampai dengan Digit ke-13 merupakan kode nomor urut Blok;
- f. Digit ke-14 sampai dengan Digit ke-17 merupakan kode objek pajak; dan
- g. Digit ke-18 merupakan kode tanda khusus.

Nomor Objek Pajak (NOP) dapat dinonaktifkan dalam kondisi:

- a. Masih terdapat sengketa atas tanah/ bangunan dengan dibuktikan oleh para pihak yang bersengketa;
- b. Terdapat penetapan ganda (double aanslag);
- c. Penggabungan Nomor Objek Pajak (NOP); dan
- d. Tidak ada objek pajak.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar dan jika tidak terdapat transaksi jual beli maka Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek sejenis, nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti (NJOPP). Nilai Jual Objek Baru (NJOP) Bumi adalah nilai jual bumi yang dihitung dalam satuan rupiah per meter persegi. Nomor Objek Pajak (NOP) Bangunan adalah nilai jual bangunan yang dihitung dalam satuan rupiah dalam satuan rupiah per meter persegi.

SPOP, LSPOP, SPPT, dan STTS

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) sesuai dengan ketentuan peraturan per Undang-Undangan



perpajakan daerah. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) adalah lampiran surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan per Undang-Undang perpajakan daerah dan lampiran tidak terpisahkan dari bagian SPOP. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang disebut dengan SPPT, adalah Surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB-P2 yang terutang kepada Wajib Pajak.

Dasar Perhitungan dan Tarif PBB-P2

Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagaimana dimaksudkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) termasuk ke dalam Jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah digolongkan menjadi :

- a. Buku I : Rp. 10.000 s.d Rp. 100.000
- b. Buku II : > Rp. 100.000 s.d Rp. 500.000
- c. Buku III : > Rp. 500.000 s.d Rp. 2.000.000
- d. Buku IV : > Rp. 2.000.000 s.d Rp. 5.000.000
- e. Buku V : > Rp. 5.000.000

Menurut pasal 85 menjelaskan Pengurangan dapat diberikan :

- a. Sebesar 75% (Tujuh Puluh Lima Persen) dari PBB-P2 yang terutang dalam hal kondisi tertentu.
- b. Sebesar paling tinggi 75% (Tujuh Puluh Lima Persen) dari PBB-P2 yang terutang dalam kondisi tertentu.
- c. Sebesar paling tinggi 100% (Seratus Persen) dari PBB-P2 yang terutang dalam hal Objek Pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.

Tahun Pajak. Saat dan Terhutangnya PBB-P2

Menurut Halim et al. (2014:462) menjelaskan tahun pajak adalah jangka waktu satu tahun takwim dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember. Saat terhutangnya PBB-P2 menurut Halim et al. (2014:462) menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari. Contohnya objek pajak pada tanggal 1 Januari 2013 berupa tanah dan bangunan. Pada tanggal 1 Januari 2013 bangunannya terbakar, maka pajak yang terutang tetap berdasarkan keadaan objek pada tanggal 1 Januari 2013, yaitu keadaan sebelum bangunan tersebut terbakar. Tempat yang menentukan pajak terutang yaitu ada 3 :

- a. Untuk daerah Jakarta, di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- b. Untuk daerah lainnya, di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II atau Kota Madya Daerah Tingkat II yang meliputi letak objek pajak.
- c. Tempat pajak yang terutang untuk Kota Madya Batam, di wilayah provinsi daerah tingkat I yang bersangkutan.

Pembayaran PBB-P2

Menurut PERBUP Nomor 100 Tahun 2019 Pasal 28 Tentang Pembayaran, Tempat Pembayaran, Jatuh Tempo Pembayaran, dan Penyetoran adalah pembayaran PBB-P2 terutang dilakukan di Bank Persepsi dan tempat pembayaran lain yang sudah ditetapkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah. Jika sudah jatuh tempo pembayaran PBB-P2 yang melalui cetak masal adalah 6 (enam) Bulan terhitung sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak, jika jatuh tempo pembayaran SPPT PBB-P2 setelah tanggal proses cetak masal maksimal bulan Desember pada Tahun pajak bersangkutan, dan jika jatuh tempo pembayaran SKPD, STPD, Surat Keputusan



Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding adalah terhitung 1 (satu) Bulan sejak tanggal diterbitkan. Hasil penerimaan pajak pada tempat lain yang ditunjuk harus disetor ke Bank paling lambat 1 x 24 jam oleh Petugas penerima pembayaran pajak. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada kepala Badan Pendapatan Daerah untuk mengansur atau menunda pembayaran pajak terhutang, dalam hal Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau mengalami keadaan diluar kekuasaannya sehingga Wajib Pajak tidak akan mampu memenuhi kewajiban pajak pada waktunya.

Metode Penelitian

Metode Penelitian ini dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Metode penelitian kualitatif bertujuan untuk menjelaskan suatu fenomena dengan mendalam dan dilakukan dengan mengumpulkan data sedalam-dalamnya. Metode kualitatif lebih mengutamakan pengamatan fenomena dan lebih meneliti ke substansi makna dari fenomena tersebut. dan selanjutnya melakukan wawancara dengan beberapa pihak yang dijadikan sebagai informan, sebagai bahan menjadi hasil dan pembahasan penulisan ini.

Hasil dan Pembahasan

Mekanisme Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Subang Badan Pendapatan Daerah Kabupaten (BAPENDA) Kab. Subang keberadaannya diatur dalam Peraturan Bupati Subang Nomor 20 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Susunan Organisasi Perangkat Daerah. Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kab. Subang merupakan satuan kerja hasil pemisahan dari Badan Pendapatan Keuangan Daerah (BPKD) yang dipisahkan menjadi dua unit kerja yaitu Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) dan Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD).

Hasil Wawancara dengan Ibu Nita (Staff bagian Penagihan BAPENDA) menjelaskan mekanisme pembayaran PBB-P2 Pada Kabupaten Subang adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran dari WP (Wajib Pajak) mendapatkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) Bagi wajib pajak yang akan melakukan pembayaran PBB-P2 akan mendapatkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten (BAPENDA) Kab. Subang untuk mengetahui tagihan pajak yang akan dibayarkan
2. Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui outlet yang sudah ditentukan seperti Kantor POS, Bank BJB, Alfamart dan lain-lain. Setelah wajib pajak menerima SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), maka wajib pajak dapat melakukan pembayaran melalui Kantor POS, Bank BJB, Alfamart dan lain-lain sesuai dengan nilai tagihan. Alur pembayaran PBB-P2 yang sedang berjalan di Bank ke Badan Pendapatan Daerah Kab. Subang yaitu Wajib Pajak menyerahkan SPPT kepada teller, setelah berkas lengkap teller membuat slip setoran dan menyerahkan kepada bagian Analisa Pajak. Analisa Pajak membuat penerimaan PBB-P2 dan menyerahkan kepada teller. Setelah itu teller membuat laporan mutasi penerimaan PBB-P2 dan menyerahkan kepada Pimpinan Bank dan Bapenda. Dan sebenarnya BAPENDA berpihak sebagai koordinator Pajak Daerah tersebut, jadi BAPENDA memiliki catatan penerimaan Pajak Daerah
3. Apabila Wajib Pajak sudah melakukan pembayaran maka Wajib Pajak akan



menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Mengingat Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan kebanyakan berdomisili diluar Kabupaten Subang, maka cara ini menghindari adanya pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

4. Apabila wajib pajak Lalu keberatan dalam PBB-P2 apabila terdapat perbedaan penafsiran peraturan perundang-undangan tentang PBB-P2, maka Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah Luas Objek PBB atau nilai jual Objek PBB tidak sesuai, dan terdapat perbedaan penafsiran peraturan perundang-undangan tentang PBB-P2 itu. Pengajuan keberatan dapat diajukan secara kolektif atau perseorangan, jika secara perseorangan harus memenuhi persyaratan seperti :
 - a. Setiap permohonan hanya dapat diajukan untuk satu SPPT, SKPD atau SKPDLB;
 - b. Permohonan harus diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang mendukung permohonan.
 - c. Surat permohonan ditanda tangani oleh WP dan dalam hal surat permohonan ditanda tangani oleh bukan WP harus dilampiri dengan surat kuasa;
 - d. Surat permohonan diajukan kepada Bupati melalui Kepala Badan Pendapatan Daerah;
 - e. Melampirkan SPPT, SKPD atau SKPDLB asli yang diajukan keberatan;
 - f. Persyaratan lain yang dianggap perlu yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kab. Subang.
5. Dalam alur pelayanan Bapenda SOP untuk standar pelayanan data input yaitu masuk nya berkas-berkas permohonan dari wajib pajak diantaranya permohonan objek baru, mutasi pecah, mutasi gabung dll, proses alur tersebut adalah untuk penerbitan SPPT (Surat Pemberitahuan Piutang Tahunan) bagi seluruh wajib pajak yang telah terdata input di sistem server Bapenda. Adapaun seluruh bentuk pelayanan di atas pada intinya merupakan pelayanan bagi para wajib pajak yang akan melakukan pembetulan, penerbitan SPPT objek baru, pemutakhiran dan mutasi habis di SPPT yg akan di terbitkan pada tahun berikutnya sebagai surat pemberitahuan pajak tiap tahun.

Mekanisme Pembayaran dengan cara Online dan Offline Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Mekanisme pembayaran SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) PBB-P2 wajib pajak terdapat dua cara pembayaran PBB-P2 yaitu sebagai berikut:

1. Wajib Pajak yaitu melalui petugas pemungut/kolektor atau langsung ke Bendahara Penerimaan di tempat/loket pembayaran PBB-P2. Berikut alur pembayaran melalui petugas:
 - a. Pembayaran PBB-P2 ke Tempat/Loket Pembayaran melalui Bendahara Penerimaan
 - 1) Tempat Pembayaran yang Ditunjuk melakukan verifikasi atas SPPT atau dokumen lainnya yang diserahkan oleh Wajib Pajak, mencocokkan data Wajib Pajak, kemudian diserahkan ke Bendahara penerimaan untuk menerima pembayaran dan menandatangani SSPD.
 - 2) Petugas pada tempat/loket Pembayaran PBB-P2 melakukan pencatatan PBB-P2 yang telah diterima. Petugas juga menyampaikan SSPD yang telah ditandatangani ke wajib pajak.



- 3) Bendahara Penerimaan menyetorkan PBB-P2 yang telah di bayarkan dari wajib pajak ke kas daerah pada setiap hari kerja.
 - 4) Bendahara Penerimaan menyampaikan laporan penerimaan harian PBB-P2 ke fungsi Pelaporan;
 - 5) Fungsi Pelaporan merekam penerimaan harian PBB-P2 dalam laporan ketetapan dan pembayaran
- b. Pembayaran PBB-P2 melalui Petugas Pemungut/Kolektor
- 1) Wajib Pajak menyampaikan setoran kepada petugas pemungut/kolektor berdasarkan SPPT yang telah diterima oleh wajib pajak. Petugas pemungut/kolektor dapat membuat tanda terima sementara setoran PBB-P2 kepada wajib pajak.
 - 2) Petugas pemungut/kolektor membuat daftar penerimaan harian PBB-P2.
 - 3) Petugas pemungut/kolektor menyampaikan setoran berdasarkan daftar penerimaan harian PBB-P2 ke bendahara penerimaan.
 - 4) Bendahara penerimaan melakukan pencatatan PBB-P2 yang telah diterima dari petugas pemungut/kolektor.
 - 5) Bendahara penerimaan atau petugas di tempat/loket pembayaran menyampaikan SSPD kepada petugas pemungut berdasarkan daftar penerimaan harian PBB-P2.
 - 6) Petugas pemungut menyampaikan SSPD yang telah ditandatangani atau diparaf oleh Bendahara Penerimaan ke wajib pajak sebagai bukti bahwa PBB-P2 terhutang telah dilunasi oleh wajib pajak.
 - 7) Bendahara Penerimaan menyetorkan PBB-P2 yang telah dibayar wajib pajak melalui kolektor/petugas pemungut ke kas daerah setiap hari kerja.
 - 8) Bendahara Penerimaan menyampaikan laporan penerimaan harian PBB-P2 ke Fungsi Pelaporan.
 - 9) Fungsi Pelaporan merekam penerimaan harian PBB-P2 melalui kolektor/petugas pemungut ke dalam laporan ketetapan dan pembayaran.
2. Wajib Pajak melakukan pembayaran langsung ke kas daerah (Bank Sumsel Babel), pihak perbankan atau pihak ketiga lainnya dapat dilakukan sepanjang telah dilakukan kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan pihak perbankan atau pihak ketiga lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berikut alur pembayaran melalui petugas:
- Mekanisme pembayaran PBB-P2 melalui pihak perbankan atau pihak ketiga lainnya disesuaikan dengan mekanisme dalam perjanjian kerja sama antara Pemerintah Daerah dan pihak perbankan atau pihak ketiga lainnya tersebut serta mempedomani peraturan perundang-undangan yang berlaku
- Dalam pengajuan keberatan dapat dilakukan secara kolektif. Pengajuan keberatan secara kolektif juga memiliki beberapa syarat yang harus dipenuhi yaitu adalah sebagai berikut :
1. Permohonan diajukan untuk SPPT tahun pajak yang sama, dengan pajak yang terutang untuk setiap SPPT paling banyak RP. 500.000 (Lima Ratus Ribu Rupiah);
 2. Permohonan harus diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai dengan alasan yang mendukung permohonan;
 3. Surat permohonan diajukan oleh Kepala Desa/ Lurah/ Pihak yang berkepentingan kepada Bupati melalui Badan Pendapatan Daerah;
 4. Melampirkan SPPT asli yang diajukan keberatan;



5. Menyampaikan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan WP disertai dengan bukti pembayaran dan alasan yang mendukung pengajuan keberatan.
6. Keberatan sendiri diajukan dalam jangka waktu paling lambat pada masa tahun berjalan.

Mekanisme Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Jika Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Mengalami Kadaluarsa

Apabila SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) PBB-P2 wajib pajak mengalami kadaluarsa maka Daluwarsa penetapan PBB adalah hapusnya/gugurnya hak negara untuk menetapkan PBB yang terutang karena lampaunya waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya PBB dan akan dikeluarkannya surat paksa atas PBB-P2 tersebut, termasuk bunga, denda administrasi, kenaikan dan biaya penagihan dengan pengecualian:

1. Apabila wajib pajak setelah jangka waktu lampaunya waktu 5 (lima) tahun tersebut melakukan tindak pidana di bidang perpajakan yang dilakukan mengenai PBB yang penagihannya telah daluarsa, berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
2. Telah dikeluarkan Surat Teguran atau Surat Paksaan
3. Adanya pengakuan wajib pajak secara langsung atau tidak langsung, antara lain:
 - a. Dilakukan pembayaran hutang pajak
 - b. Diajukan permohonan penundaan pembayaran
 - c. Diadakan pengangsuran pembayaran

Bapenda Kabupaten Subang melakukan kerja sama dengan pihak kecamatan dan kelurahan dalam proses pendaftaran dan penyampaian penyeteroran SPPT dan disetorkan kembali ke Bapenda dimana Bapenda memiliki representative seorang PDL (Petugas Dinas Lapangan) untuk ditempatkan di masing-masing Kecamatan untuk memonitoring penerimaan realisasi PBB-P2 di tiap Kecamatan, PDL tersebut membawahi kolektor-kolektor desasebagai pemungut langsung pajak PBB-P2 di wilayah desa masing-masing.

Tabel 2
Presentase Pembayaran PBB-P2

KECAMATAN	2019	2020	2021
SUBANG	40,56%	42,65%	44,44%
CIJAMBE	34,93%	36,00%	32,23%
CIBOGO	23,46%	27,52%	23,15%
CIPUNAGARA	28,17%	25,44%	33,61%
PAGADEN	36,18%	36,98%	25,70%
PAGADEN BARAT	34,81%	39,09%	42,64%
KALIJATI	22,49%	25,15%	26,71%
DAWUAN	32,00%	37,75%	37,08%
PURWADADI	22,51%	16,95%	21,05%
CIKAUM	33,20%	28,92%	21,83%
COMPRENG	42,13%	44,42%	38,67%
PUSAKANEGARA	45,59%	46,61%	38,50%



PUSAKAJAYA	50,03%	42,91%	57,58%
PAMANUKAN	39,20%	36,48%	28,31%
LEGON KULON	47,46%	47,86%	40,33%

Sumber: BAPENDA Kabupaten Subang, 2022

Berdasarkan dari hasil data yang diperoleh diatas, jumlah Wajib Pajak yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari tahun ke tahun semakin meningkat. Meskipun ada beberapa kecamatan yang mengalami penurunan. Untuk kecamatan Subang, Pagaden Barat, dan Kalijati mengalami kenaikan. Pada tahun 2020 kecamatan Cijambe, Cibogo, Cipunagara, Pagaden, Dawuan, Comprang, Pusakanegara, dan Legon Kulon mengalami peningkatan namun pada tahun 2021 mengalami penurunan kembali. Adapun yang mengalami penurunan dari tahun 2019, 2020 sampai 2021 yaitu kecamatan Cikaum dan Legon Kulon. Peningkatan terjadi karena penagihan sudah mulai diterapkan baik oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kab. Subang. Meskipun pada kenyataannya masih banyak beberapa Wajib Pajak yang menunggak tetapi tidak memberikan dampak besar pada realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diharapkan oleh kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kab. Subang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Sub Bidang Penagihan PBB bagi wajib pajak yang melakukan penunggakan pajak maka dapat dianalisis bahwa ada pengklasifikasian tagihan pajak PBB kepada wajib pajak yang dimana pihak Bapenda berkolaborasi dengan 30 Kecamatan yang ada di Kabupaten Subang dalam pencapaian realisasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang ada di Kabupaten Subang, Pembagian kelas klasifikasi tersebut telah ditetapkan berdasarkan nominal nilai tagihan, yaitu buku 1 dengan nominal Rp.0 s/d Rp.100.000, selanjutnya buku 2 dengan nilai Rp.100.000 s,d Rp.500.000, buku 3 dengan nilai Rp.500.000 s/d Rp.2.000.000., buku 4 dengan nilai 2.000.000 s/d 5.000.000 dan buku 5 dengan nominal 5.000.000 s/d tak terhingga.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu informan masyarakat dapat dianalisis bahwa masyarakat mendapatkan himbauan dari pihak terkait mengenai jumlah besaran piutang pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak terkait, namun meskipun sudah ada ada himbauan masih banyak saja masyarakat yang kurang akan kesadaran membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Hal tersebut menyebabkan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tidak sesuai dengan target.

Tabel 3
Realisasi dan Anggaran PBB-P2 Kabupaten Subang

Tahun	Anggaran	Realisasi	Capaian
2020	1,000,000,000.00	7,040,786,789.00	24%
2021	326.008.650.331	231.681.382.165	71%

Sumber: BAPENDA Kabupaten Subang, 2022

Dilihat pada Tabel 3 bahwa penerimaan PBB-P2 Pada Kabupaten Subang pada Tahun 2020 tidak sesuai dengan target yang ditentukan, berdasarkan hasil wawancara pada BAPENDA Kabupaten Subang dijelaskan bahwa penyebab dari tidak tercapainya beberapa target PBB-P2 adalah :



1. Wabah Pandemi Covid - 19 yang melanda hampir seluruh dunia, termasuk Indonesia mengakibatkan target PAD pada tahun ini sangat terganggu, karena semua sektor terdampak akibat Covid-19, mengganggu semua jenis retribusi dan semua jenis pajak. Seperti hotel, restoran, tempat hiburan ditutup selama tiga bulan mulai April sampai dengan Juni dan saat ini aktivitasnya masih terbatas sesuai dengan pelaksanaan new normal Covid - 19
2. Dilakukannya kebijakan refocusing anggaran oleh pusat untuk dialihkan ke dalam sektor kesehatan dan sosial mengakibatkan terhapusnya beberapa program dan kegiatan yang mendukung pencapaian pendapatan diantaranya kegiatan sosialisasi peraturan dan regulasi pajak daerah / retribusi daerah dan beberapa kegiatan lainnya.
3. Tidak dilakukannya revisi target PAD walaupun dalam masa Pandemi Covid - 19 di triwulan II.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Sub Bidang Penagihan PBB dapat dianalisis bahwa banyak upaya yang dilakukan oleh pihak Bapenda dalam peningkatan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, diantaranya yaitu memberikan himbauan berupa surat secara tertulis maupun secara tidak tertulis via media komunikasi, namun meskipun sudah ada himbauan masih banyak masyarakat yang kurang akan kesadaran membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya maka disimpulkan Mekanisme Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Subang Wajib Pajak mendapatkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), setelah itu Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui outlet yang sudah ditentukan seperti Kantor POS, Bank BJB, Alfamart dan lain-lain. Apabila Wajib Pajak sudah melakukan pembayaran maka Wajib Pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS). Apabila wajib pajak Lalu keberatan dalam PBB-P2 apabila terdapat perbedaan penafsiran peraturan perundang-undangan tentang PBB-P2, maka Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah. Kemudahan dalam mekanisme pembayaran PBB-P2 Pada Kabupaten Subang dirasakan oleh wajib pajak Kabupaten Subang dengan melihat adanya jumlah Wajib Pajak yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari tahun ke tahun semakin meningkat. Peningkatan terjadi karena penagihan sudah mulai diterapkan baik oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kab. Subang. Meskipun pada kenyataannya masih banyak beberapa Wajib Pajak yang menunggak dalam pembayaran PBB-P2.

Referensi

- The Liang Gie. 2019. *Administrasi Perkantoran Modern*. Yogyakarta: Liberty
- Alma H. Buchari, (2018), *Manajemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa*. Bandung : Alfabeta.
- Andriani, A., & Afriansyah, H. (2021). *Teori Dalam Pengambilan Keputusan*. Jakarta: Kencana.
- B.F. Pasaribu, Rownlad . (2017). *Literatur Pengajaran Ekonomi Pembangunan*. Depok: Universitas Gundarma.
- Bestari ,S,R. & Siahaan,P.P. (2018). *Jurnal program studi pendidikan dokter hubungan*



tingkat pengetahuan dan perilaku mahasiswa tentang PSN DBD terhadap keberadaan jentik aedes aegypti. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Resmi, Siti. (2018). Perpajakan: Teori dan Kasus. Jakarta: Salemba Empat.

Descartes, René. (2018). Discourse on Method, and Metaphysical Meditations. Diterjemahkan oleh G.B. Rawlings. London: The Walter Scott Publishing, 1901. Accessed December 22, 2013. <http://archive.org/details/discourseonmet00desc>.

Mardiasmo. (2018). Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2018. Yogyakarta: Penerbit Andi.

Siagian Sondang, 2017. Manajemen Sumber Daya Manusia, Jakarta, PT. Bumi Aksara.

irra Chrisyanti Dewi., 2018, Pengantar Ilmu Administrasi, PT.Prestasi Pustaka, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 10, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

PERDA Nomor 8 Tahun 2008 mengenai Pengelolaan Pendapatan daerah Kabupaten Subang.