

**OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERKOTAAN DI KOTA PALEMBANG TAHUN  
2019**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan**

**Dalam Menempuh Derajat Sarjana S-1**

**Ilmu Administrasi Publik**



**Oleh :**

**R.A.PRATIWI  
07011381621104**

**Konsentrasi Keuangan Negara dan Fiskal**

**JURUSAN ILMU ADMINISTRASI PUBLIK  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI**

**OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERKOTAAN DI KOTA PALEMBANG  
TAHUN 2019**

**SKRIPSI**

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana-  
S1 Ilmu Administrasi Publik**

**Oleh :**

**R.A. PRATIWI  
07011381621104**

**Telah Disetujui oleh Dosen Pembimbing, Juli 2020**

**Pembimbing I**

**Dr. Lili Erina, M.Si  
NIP. 196612301992032001**



---

**Pembimbing II**

**Dwi Mirani, S.IP., M.Si  
NIP. 198106082008122002**



---

## HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul "*Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019*" telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif Skripsi Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya pada tanggal 30 Juli 2020.

Palembang, 30 Juli 2020

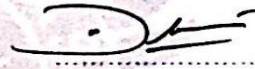
Ketua

1. Dr. Lili Erina, M.Si.  
NIP. 196612301992032001



Anggota

2. Dwi Mirani, S.IP., M.Si.  
NIP. 198106082008122002



3. Prof. Dr. H. Slamet Widodo, MS., MM.  
NIP. 195811191985031003



4. Ermanovida, S.Sos., M.Si.  
NIP. 196911191998032001



Mengetahui,  
Dekan FISIP

Prof. Dr. Kiagus Muhammad Sobri, M.Si  
NIP. 196311061990031001

Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Publik

Zailani Surya Marpaung, S.Sos., MPA  
NIP. 198108272009121002



## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**“Waktu itu bagaikan pedang, jika kamu tidak memanfaatkannya menggunakan untuk memotong, ia akan memotongmu (menggilasmu) “**

**(H.R. Muslim)**

**Skripsi Ini Saya Persembahkan Kepada :**

- 1. Kedua Orangtua saya, Bapak Ahmad Azmi dan Ibu Sri Mulyati A.Mk.**
- 2. Adik saya Ahmad Erlangga, Mutiara Rahmayani dan Ahmad Arifin Amri.**
- 3. Seluruh Dosen dan Karyawan Fisip Unsri.**
- 4. Teman Angkatan 2016 Administrasi Publik.**
- 5. Almamater Tercinta.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan kesehatan jasmani dan rohani, serta kesempatan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019”.

Maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana (S-1) Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya.

Sebagai seorang manusia yang memiliki kemampuan terbatas, penulis menyadari bahwa tidak sedikit kendala yang dialami dalam penyusunan skripsi ini. Namun berkat pertolongan Allah SWT serta dukungan dari kedua orang tua, keluarga, saudara-saudara, dan sahabat maka kendala tersebut dapat diatasi. Skripsi ini disusun atas bantuan dari beberapa banyak pihak, baik secara langsung maupun tidak. Penulis sangat bersyukur kepada Allah SWT karna dapat menyelesaikan skripsi ini dan penulis mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua dan pihak-pihak yang telah memberi kontribusi sangat berharga kepada penulis. Untuk itu, dengan ketulusan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada :

1. Orangtua saya Bapak Ahmad Azmi dan Ibu Sri Mulyati. A.mk yang selalu medoakan, memberikan dukungan yang sangat luar biasa selama masa perkuliaan penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaf, M.S.C.E selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Prof. Dr. Kiagus Muhammad Sobri, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya. Bapak Prof. Dr. Alfitri, M.Si selaku Wakil Dekan, Bapak Sofyan Effendy, S.IP., M.Si selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. Andy Alfatih, M.PA selaku Wakil Dekan III FISIP Unsri yang telah kemudahan dalam proses pembuatan skripsi ini.
4. Bapak Zailani Surya Marpaung, S.Sos., MPA selaku Ketua Jurusan Program Studi Ilmu Administrasi Publik.
5. Ibu Ermanovida, S.Sos., M.Si selaku Sekertaris Jurusan sekaligus selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis.
6. Ibu Dr. Lili Erina, M.Si selaku Dosen Pembimbing Skripsi I penulis yang telah beredia meluangkan waktunya, selalu memberikan bimbingan, masukan, saran, mengajarkan berperilaku yang baik dan selalu memberikan nasehat yang sangat berharga dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Dwi Mirani, S.IP., M.Si selaku Pembimbing Skripsi II penulis yang telah meluangkan waktunya, mendengarkan, memberikan bimbingan, masukan dan saran, selalu sabar, dan selalu memberikan nasehat dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen FISIP Unsri yang telah menyumbangkan ilmunya kepada penulis selama mengenyam pendidikan dibangku kuliah.
9. Seluruh staf dan karyawan FISIP Unsri yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh pegawai BPPD Kota Palembang terkhusus kepada Kepala Bidang Pajak Bumi dan Bangunan, Kepala Sub Bidang PBB dan Staff yang telah bersedia meluangkan waktu untuk wawancara dengan penulis, memberikan ilmu dan kooperatif kepada penulis dalam menjawab pertanyaan serta telah membantu dalam memberikan kelengkapan data-data guna menyelesaikan skripsi ini.
11. Para Wajib Pajak PBB di Kota Palembang yang telah bersedia meluangkan waktu untuk wawancara dengan penulis dan memberikan keterangan guna melengkapi data-data yang dibutuhkan penulis.

12. Adik saya Ahmad Erlangga, Mutiara Rahmayani, dan Ahmad Arifin Amri yang selalu mendoakanku dan telah mendukungku sepenuhnya.
13. Kakek saya Bapak Mukmin dan Nenek saya Ibu Suarti yang telah memotivasi serta telah memberi kasih sayang.
14. Sahabat saya di Mg.Yong Sakinah Cherya Maretha Ritonga dan Desmita Amalia yang setiap harinya telah bersedia mendengarkan keluh kesah dalam proses pembuatan skripsi, memberi semangat, nasihat selama dibangku perkuliahan.
15. Sahabat SMA saya Inayah Safitri, Kamelia Dwi Marzanty, dan Ranti Febrianti yang selalu menghibur selalu memberikan dukungan penuh dari sejak masa SMA hingga saat ini.
16. Teman-teman saya di Gondang Squad, Aji Pangestu, Aji Saputra, Basilius Dimas YW, Dhimaz Aditya Pratama, Dinda Meilinda, Nova Tri Pratami yang telah banyak mengajarkan banyak hal, memberikan pelajaran, berjuang bersama-sama dalam penyusunan skripsi ini.
17. Rekan seperjuangan jurusan Ilmu Administrasi Publik 2016 kampus Palembang yang telah mensupport, menemani proses penyusunan skripsi dan tempat bertukar pikiran.
18. Seluruh teman-teman Angkatan Jurusan Ilmu Administrasi Publik 2016 yang telah memberikan dukungan, semangat, dan motivasi.
19. Semua pihak yang telah membantu dalam proses menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan dan keiklasan Bapak/Ibu dan teman-teman sekalian mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, maka dari itu penulis mengharpkan adanya kritik dan saran yang membangun dari semua pihak untuk perbaikan selanjutnya. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi kita semua.

Palembang, 2020

Penulis

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan sebab-sebab optimalisasi pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan perkotaan di Kota Palembang tahun 2019 belum tercapai. Permasalahan yang ada belum tercapainya target penerimaan pajak bumi dan bangunan yang ditetapkan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang; wajib pajak yang terrealisasi belum mencapai titik optimal yang ditetapkan; kurang optimalnya sosialisasi; dan peningkatan tarif pajak yang cukup signifikan. Teori yang digunakan dalam penelitian ini dari Nick Devas; Terdapat tiga aspek yang bisa dilihat dalam mengukur potensi daerah sebagai dasar pemungutan suatu pajak daerah yaitu: upaya pajak, hasil guna, dan daya guna. Metode penelitian yang digunakan ialah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian ini ditemukan bahwa optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan dilihat dari aspek ke satu yaitu: upaya pajak yang terdiri dari: sistem pemungutan pajak. Penyesuaian tarif menunjukkan adanya kenaikan tarif PBB di tahun 2019. Sosialisasi pemungutan PBB masih belum masif dan sanksi yang diberikan belum ada inovasi. Aspek kedua yaitu: hasil guna yang terdiri dari : kepatuhan wajib pajak yang belum mencapai titik optimal dari BPPD, penentuan wajib pajak belum memiliki standar dan pembukuan dan pelaporan PBB belum adanya publikasi. Aspek ketiga yaitu: daya guna dari PBB sudah dapat melampaui titik optimal karena penerimaan lebih banyak dari pada biaya operasional yang dikeluarkan untuk memungut pajak. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa optimalisasi pemungutan pajak bumi dan bangunan di Kota Palembang dilihat dari tiga aspek sebagai dasar pemungutan pajak daerah sebagian besar aspek masih belum terlaksana dengan optimal. Upaya yang dapat dilakukan oleh BPPD Kota Palembang yaitu: agar meningkatkan pemungutan PBB melalui sosialisasi yang lebih masif lagi, memberikan himbauan kepada wajib pajak apabila akan adanya kenaikan tarif pajak, dan agar dapat mempublikasikan pembukuan dan pelaporan melalui situs resmi BPPD Kota Palembang.

**Kata Kunci : Optimalisasi, Pemungutan, Pajak, Bumi, Bangunan, Perkotaan  
Upaya, Pajak, Hasil, Guna, Daya, Guna.**

**Pembimbing I**



**Dr. Lili Erina, M.Si**  
NIP.196612301992032001

**Pembimbing II**



**Dwi Mirani S.IP., M.Si**  
NIP.198106082008122002

**Palembang, Agustus 2020**  
**Ketua jurusan Ilmu Administasi Publik**  
**Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**  
**Universitas Sriwijaya**



**Zailani Surya Marpaung, S.Sos.,MPA**  
NIP.198108272009212002



## ABSTRACT

*This research has a purpose to describe the optimization of land and building tax city collection in Palembang 2019 unachievement. This problem is motivated by the unachievement of land and building taxpayers' targets and targets set by the local tax management agency in Palembang; Taxpayer which is realized is not reached the optimal set point yet; the less optimal socialization; and the mount of the tax rate which is kind of significant. The theory that is used in this research is from Nick Devas; It has 3 aspect to measure the regional potential as a basic to collect a local tax such as; tax efforts, results and usability. This research using kualitatif metode research with descriptive approach. The sampling technique that is used are interview, observation and documentation. The result of this research are The first aspect is: tax effort the tax which consists of a: tax collection system and is generated according. The rate adjustment shown that increase PBB tax in 2019. Socialization of the United Nations collection is still not optimal yet and the sanctions imposed on taxpayers there have been no innovations. The second aspect is: the need for taxpayers consisting of taxpayer compliance that has not yet reached the optimal point of the bppd, determination of taxpayers has been carried out and accounting and reporting of the United Nations has been carried out but there is no publication yet. The third aspect is: the operational power expended to collect taxes. Based on the result of the research it can be concluded that achievement optimaziton of land and building taxpayers' targets if third aspect to measure the regional potential as a basic to collect a local tax most aspect are still not implemented optimally. The efforts that can be made by bppd Palembang are: so that the efforts to increase the collection of unions through socialization are more massive, giving an appeal to taxpayers in the event of an increase in tax rates, and in order to be able to publish opening and reporting through the bppd official website Palembang*

**Keywords : Optimazion, Collection, Building, Tax, payer's,  
Tax, effort, results, usability**

**Pembimbing I**



**Dr. Lili Erina, M.Si**  
NIP.196612301992032001

**Pembimbing II**



**Dwi Mirani S.IP., M.Si**  
NIP.198106082008122002

**Palembang, Agustus 2020**  
**Ketua jurusan Ilmu Administasi Publik**  
**Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**  
**Universitas Sriwijaya**



**Zailani Surya Marpaung, S.Sos.,MPA**  
NIP.198108272009212002



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISTILAH, SINGKATAN, DAN LAMBANG</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
A. Landasan Teori.....	11
1. Pengertian Optimalisasi .....	12
2. Teori Pemungutan Pajak .....	14
3. Pajak Daerah.....	16
4. Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan.....	19
5. Pemungutan PBB Perkotaan .....	22
B. Penelitian Terdahulu.....	27
C. Alur pikir.....	28
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b> .....	<b>32</b>
A. Jenis Penelitian .....	32
B. Definisi Konsep .....	33
C. Fokus Penelitian .....	34
D. Jenis dan Sumber Data .....	34
E. Informan Penelitian .....	35
F. Teknik Pengumpulan Data .....	37
G. Teknik Keabsahan Data.....	38
H. Teknik Analisis Data .....	40
I. Sistematika Penulisan .....	44

<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM DAN HASIL PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	45
1. Sejarah Kota Palembang .....	45
2. Peta Kota Palembang .....	48
3. Sejarah Singkat BPPD Kota Palembang .....	49
4. Visi dan Misi BPPD Kota Palembang .....	50
5. Struktur Organisasi BPPD Kota Palembang .....	53
6. Tugas dan Fungsi BPPD Kota Palembang .....	54
B. Analisis dan Pembahasan Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang tahun 2019 .....	63
1. Analisis Upaya Pajak ( <i>Tax Effort</i> ) Dalam Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	64
A. Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Di Kota Palembang Tahun 2019 .....	64
B. Analisis Penyesuaian Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	76
C. Analisis Sosialisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	87
D. Analisis Sanksi Yang Diberikan Kepada Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	94
2. Analisis Hasil Guna ( <i>Efectivitness</i> ) Dalam Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	102
A. Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	103
B. Analisis Penentuan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	110
C. Analisis Pembukuan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	116
3. Analisis Daya Guna ( <i>Efeciency</i> ) Dalam Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 .....	121
A. Analisis Biaya Operasional Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019.....	121
 <b>BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	 <b>134</b>
A. Kesimpulan .....	134
B. Saran .....	135
 <b>Daftar Pustaka .....</b>	 <b>137</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>140</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Target dan Realisasi PBB Perkotaan Tahun 2017-2019 .....	6
2. Target dan Realisasi PBB Perkotaan di 18 Kecamatan .....	7
3. Penelitian Terdahulu.....	27
4. Fokus Penelitian .....	34
5. Jumlah Penduduk Di Kota Palembang Berdasarkan Jenis Kelamin ....	49
6. Ketetapan Buku DHKP.....	84
7. Matriks Hasil Dan Pembahasan Penelitian .....	126

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1	Alur Pikir ..... 31
Gambar 2	Peta Kota Palembang Berdasarkan Wilayah Kecamatan ..... 48
Gambar 3	Struktur Organisasi BPPD Kota Palembang ..... 53
Gambar 4	Struktur Organisasi Bidang PBB dan BPHTB Tahun 2019 ..... 62
Gambar 5	Alur Penyampaian SPPT-PBB di Kota Palembang ..... 70
Gambar 6	Jenis Loket Yang Ada di BPPD ..... 72
Gambar 7	Loket Pembayaran Bank Sumsel Babel di BPBD..... 73
Gambar 8	Loket Pelayanan di BPPD ..... 74
Gambar 9	Aksi Demonstrasi Kenaikan PBB Tahun 2019 ..... 81
Gambar 10	SPPT PBB Tahun 2017 ..... 81
Gambar 11	SPPT PBB Tahun 2018 ..... 82
Gambar 12	SPPT PBB Tahun 2019 ..... 83
Gambar 13	Pemberian Stimulus PBB Tahun 2019 ..... 85
Gambar 14	Rapat Pemberian Stimulus PBB..... 91
Gambar 15	Artikel Kurang Masifnya Sosialisasi PBB Tahun 2019 ..... 91
Gambar 16	Sosialisasi Melalui Spanduk di BPPD Kota Palembang ..... 92
Gambar 17	Spanduk Denda Keterlambatan 2 Persen Perbulan ..... 97
Gambar 18	Denda 2 Persen Perbulan ..... 98
Gambar 19	Peraturan Denda Keterlambatan Wajib Pajak PBB ..... 99
Gambar 20	Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2014-2017 ..... 106
Gambar 21	Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2018-2019 ..... 107
Gambar 22	Realisasi Perolehan Pajak Sektor Reklame 2019..... 108
Gambar 23	Pelunasan PBB 2019 oleh PT. Bukit Asam Kertapati..... 114
Gambar 24	Peraturan Pelaporan PBB yang Dilaksanakan BPPD..... 118
Gambar 25	Nota Atau Struk Pembayaran PBB Tahun 2019 ..... 123

## DAFTAR LAMPIRAN

### Lampiran

1. Pedoman Wawancara
2. Pedoman Observasi
3. Foto Kegiatan Wawancara dan Observasi di BPPD Kota Palembang
4. Data Ketetapan dan Realisasi PBB Kota Palembang
5. Surat Penunjukan Pembimbing Seminar Usulan Skripsi
6. Surat Penunjukkan Pembimbing Skripsi
7. Kartu Bimbingan Usulan Penelitian Dosen Pembimbing I
8. Kartu Bimbingan Usulan Penelitian Dosen Pembimbing II
9. Lembar Revisi Seminar Usulan Skripsi Penguji I
10. Lembar Revisi Seminar Usulan Skripsi Penguji II
11. Lembar Revisi Seminar Usulan Skripsi Pembimbing II
12. Surat Izin Penelitian Dari Kesbangpol Kota Palembang
13. Surat Balasan Penelitian dari BPPD Kota Palembang
14. Kartu Bimbingan Skripsi Dosen Pembimbing I
15. Kartu Bimbingan Skripsi Dosen Pembimbing II
16. Lembar Revisi Skripsi Penguji I
17. Lembar Revisi Skripsi Penguji II
18. Lembar Revisi Skripsi Pembimbing I
19. Lembar Revisi Skripsi Pembimbing II



## DAFTAR ISTILAH, SINGKATAN DAN LAMBANG

APBD	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPPD	: Badan Pengelola Pajak Daerah
CAPIL	: Catatan Sipil
<i>Channel</i>	: Perantara
DHKP	: Daftar Himpunan Ketetapan Pajak
DPR	: Dewan Perwakilan Rakyat
DPRD	: Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
<i>Fiscus</i>	: Aparatur Pajak atau Pejabat Pajak
<i>Failed</i>	: Gagal
KPP	: Kantor Pelayanan Pajak
NOP	: Nomor Objek Pajak
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak
PAD	: Pendapatan Asli Daerah
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
PBB-P2	: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
PEMDA	: Pemerintah Daerah
PERDA	: Peraturan Daerah
PERWAKO	: Peraturan Walikota
RT	: Rukun Tetangga
RW	: Rukun Warga
SKPD	: Surat Ketetapan Pajak Daerah
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
UPT	: Unit Pelayanan Teknis
UPTB	: Unit Pelayanan Teknis Badan
UU	: Undang-undang

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat dari padanya. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan jenis pajak daerah yaitu pajak Kota/Kabupaten yang sepenuhnya yang diatur oleh pemerintah dalam menentukan besar pajaknya. PBB penting untuk pelaksanaan dan peningkatan pembangunan serta meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat menurut Amanah (2015:1). PBB bersifat kebendaan, artinya besaran pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah/dan atau bangunan.

PBB memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang/badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat darinya menurut Jati (2016:3) Oleh sebab itu, orang/badan tersebut diwajibkan untuk memberikan sebagian dari manfaat yang diperolehnya kepada negara melalui pajak. Hasil penerimaan PBB ditujukan untuk kepentingan masyarakat daerah yang diduduki.

Tujuan PBB Perdesaan dan Perkotaan ialah untuk memperluas objek pajak daerah dan retribusi daerah, menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah, memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah, menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Dasar hukum PBB Perdesaan dan Perkotaan adalah dengan dikeluarkannya Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan PBB Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), 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. Tahun pengalihan adalah tahun dialihkannya kewenangan pemungutan PBB-P2 ke Pemerintah Daerah, paling lambat tahun 2014.

Latar belakang pembentukan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah. Fokus dalam UU 28/2009 adalah dialihkannya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) menjadi pajak daerah. Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat sedangkan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Sejak tahun 2009 pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan oleh pemerintah daerah, Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan masih tetap menjadi pajak pusat.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan memiliki potensi yang cukup tinggi untuk ditingkatkan penerimaannya karena dapat mempengaruhi peningkatan APBD karena setiap tahunnya memiliki pertumbuhan kearah yang lebih baik. Adanya pengalihan kewenangan PBB-P2 menjadi urusan Pemda Kabupaten/Kota diharapkan dapat lebih meningkatkan pelayanan serta potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, demikian halnya di Kota Palembang.

Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan harus dipungut secara konsisten oleh karena itu pemungutan harus dilakukan seoptimal mungkin. Pemungutan pajak yang optimal ialah pemungutan yang mendekati target rencana yang diharapkan. Sistem pemungutan pajak yang digunakan dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Palembang adalah *Official Assesment System*, sistem pemungutan pajak dimana jumlah pajak yang terutang atau harus dilunasi oleh wajib pajak dihitung dan ditetapkan oleh Fiskus/aparat pajak. Sesuai dengan Perda Kota Palembang No. 3 Tahun 2011 bahwa dasar pengenaan PBB adalah NJOP, penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Walikota.

Menurut Peraturan Daerah Kota Palembang No. 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan bahwa Wajib pajak di Kota Palembang dapat melakukan pembayaran pajak dengan membawa Surat Pemberitahuan Pajak

Terhutang (SPPT) PBB Perkotaan atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) sesuai dengan nominal yang tercantum di SPPT PBB. Adapun tata cara pemungutan PBB yaitu :

1. Pajak terutang dipungut di wilayah dalam Daerah
2. Pemungutan pajak dilarang diborongkan
3. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Walikota dibayar dengan menggunakan SKPD atau dokumen lain yang dipersamakan.
4. Dokumen lain yang dipersamakan berupa nota perhitungan.

Menurut Smith (1962:307-309) dalam memungut pajak, institusi pemungut pajak hendaknya memperhatikan berbagai faktor yang selanjutnya dikenal sebagai asas pemungutan pajak yaitu :

1. Asas *Equality*, pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.
2. Asas *Certainty*, semua pungutan pajak harus berdasarkan UU, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.
3. Asas *Convenience of Payment*, pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah.
4. Asas *Efficiency*, biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak.



Pemungutan pajak yang baik, apabila dilakukan dengan memperhatikan asas-asas pemungutan pajak. Perlu adanya kerjasama antara pihak-pihak pemungut pajak dengan wajib pajak dalam upaya mengoptimisasi pemungutan PBB Perkotaan di Kota Palembang.

Pajak Bumi dan Bangunan memiliki peran yang sangat penting untuk keuangan daerah, maka harus dipungut semaksimal mungkin, artinya maksimal itu adalah jumlah pungutan di akhir masa pungut sama dengan jumlah wajib pajak itu sendiri. Berdasarkan data seluruh wajib pajak yang ada, maka semuanya harus dipungut 100 persen sebagaimana arti dari maksimal, tetapi ada kendala-kendala tertentu dalam hal wajib pajak. Terdapat beberapa kendala dalam pemungutan pajak yaitu mengenai sistem pajak yang rumit, pegawai dan produktivitas pegawai, susunan kantor pemerintahan daerah, menentukan wajib pajak, tarif pajak perlu diubah berkala, penetapan, menagih, dan menegakkan hukum menurut Devas (1989:171). Mempertimbangkan kendala-kendala itu maka pemungutan PBB Perkotaan ini diturunkan dari maksimal menjadi Optimal. Pajak bumi dan bangunan bersifat wajib artinya seluruh wajib pajak harus membayarkan kewajibannya. Sesuai dengan arti optimal yaitu mendapatkan nilai terbaik atau tertinggi, maka titik optimal atau yang di tetapkan oleh BPPD Kota Palembang jika penerimaan PBB di Kota Palembang telah mencapai persentase 100 persen dari jumlah wajib pajak.

Mengenai target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Kota Palembang selama 3 tahun terakhir yaitu tahun 2017-2019 secara rinci dapat ditampilkan sebagai berikut :

Tabel 1 Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang tahun 2017-2019

Tahun Wajib Pajak	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2017	180.515.238.979	166.510.289.273	92,2
2018	155.871.922.172	162.239.621.426	104,1
2019	255.165.688.402	232.764.055.666	91,2

*Sumber : Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang*

Berdasarkan data diatas terlihat bahwa realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang dalam 3 tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan. Pada tahun 2019 terjadi peningkatan target sebesar Rp. 255.165.688.402 , dengan realisasi mencapai Rp. 232.764.055.666. Jika dilihat target maupun realisasi di tahun 2019 nominalnya lebih besar dari tahun-tahun sebelumnya, namun jika dilihat persentasenya lebih rendah dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 91,2 persen. Berdasarkan persentase realisasi maka: ada alur naik turun pada capaian pemungutan dalam tiga tahun terakhir. Sementara titik optimal hanya tercapai pada tahun 2018, dan tahun 2019 justru lebih rendah dari tahun 2017.

Tabel 2 Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di 18 Kecamatan Kota Palembang Tahun 2019

No	Kecamatan	Ketetapan Tahun 2019		Realisasi Tahun 2019	
		WP	Rp.	WP	Rp.
1.	ILIR BARAT I	9.284	2.551.042.715	2.469	1.903.100.241
2.	JAKABARING	17.754	6.172.925.188	3.625	4.984.697.249
3.	ILIR TIMUR III	15.649	46.302.605.830	7.796	46.508.919.068
4.	SEBERANG ULU I	10.220	1.459.109.916	1.325	700.553.353
5.	SEBERANG ULU II	16.838	4.241.807.257	3.080	2.871.234.372
6.	ILIR BARAT I	39.100	20.339.731.555	13.186	19.006.744.011
7.	ILIR TIMUR II	20.226	20.643.517.018	12.436	21.825.469.144
8.	ILIR TIMUR II	14.569	7.811.477.843	4.205	6.827.292.902
9.	SAKO	33.072	7.703.632.830	6.920	4.922.597.281
10.	SEMATANG BORANG	30.129	3.459.705.928	2.252	1.119.775.551
11.	SUKARAMI	55.124	30.699.037.037	11.113	27.171.508.301
12.	ALANG ALANG LEBAR	37.080	16.351.648.910	8.854	14.720.365.103
13.	KEMUNING	15.836	8.333.772.567	5.722	7.457.980.095
14.	KALIDONI	29.350	38.679.636.046	8.716	37.052.054.817
15.	BUKIT KECIL	8.873	8.265.078.754	2.383	6.961.344.953
16.	GANDUS	19.417	4.161.950.762	2.274	2.782.857.152
17.	KERTAPATI	15.083	5.544.349.317	963	4.633.473.050
18.	PLAJU	11.815	22.444.604.920	1.624	21.314.089.023
	<b>JUMLAH</b>	<b>399.419</b>	<b>255.165.688.402</b>	<b>98.943</b>	<b>232.764.055.666</b>

Sumber : Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang

Kota Palembang memiliki 18 Kecamatan, dari data diatas dapat dilihat bahwa target Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di setiap kecamatan belum mencapai target yang ada, sehingga jumlah Pajak Bumi dan Bumi dan Bangunan Perkotaan

Tahun 2019 di 18 kecamatan tersebut dapat terealisasi senilai Rp. 232.764.055.666 sedangkan target yaitu Rp. 255.165.688.402. Jika dilihat dari total target wajib pajak 399.419 hanya 98.943 wajib pajak saja yang membayar PBB Perkotaan di tahun 2019. Artinya masih ada sekitar 300.476 wajib pajak yang belum membayar pajak hingga masa pungut. Terutama di Kecamatan Kertapati yang tingkat partisipasi wajib pajak dalam membayar PBB paling rendah diantara Kecamatan lainnya.

Berdasarkan data pada tabel 2 diatas dapat dilihat bahwa setiap kecamatan memiliki jumlah WP dan realisasi WP yang berbeda, seperti kecamatan Ilir Barat I yang realisasi pajaknya lebih banyak dibandingkan dengan kecamatan kertapati. Adanya kesenjangan antara realisasi dan target PBB Perkotaan di Kota Palembang tahun 2019 menunjukkan bahwa potensi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan masih banyak, namun perlu dilakukan upaya pemungutan yang optimal agar realisasi di tahun 2019 dapat mencapai target, walaupun jumlahnya dinilai lebih besar dari tahun-tahun sebelumnya.

Seharusnya realisasi dapat mendekati target dan persentase pajaknya lebih meningkat dari tahun-tahun sebelumnya, karena saat ini zaman semakin berkembang, kemajuan teknologi sudah cukup pesat, sehingga metode pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan pun lebih canggih dan mudah, dimana wajib pajak dapat membayar PBB di berbagai jenis aplikasi seperti Traveloka, Tokopedia, klikpajak.id, serta di beberapa tempat seperti Bank, kantor pos, Indomaret, atau datang langsung ke BPPD Kota Palembang. Namun jika dilihat dari persentase target dan realisasi PBB Perkotaan di Palembang tahun 2019 hanya 91,2 persen persentase pajaknya mengalami penurunan dari tahun-tahun sebelumnya.

Perlu adanya langkah proaktif dari pihak-pihak yang berwenang dalam pemungutan PBB Perkotaan di Kota Palembang dalam meningkatkan penerimaan PBB Perkotaan. Sebagai upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB, perlu dilakukan pemungutan pajak yang memperhatikan asas-asas pemungutan pajak agar dapat mencapai optimalisasi dalam pemungutan pajak. Pemungutan yang telah optimal itu apabila pemungutan yang mendekati target rencana yang diharapkan.

Berdasarkan uraian tersebut mengenai permasalahan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang, maka akan dilakukan penelitian mengenai “Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 “.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan permasalahannya yaitu mengapa Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Perkotaan Di Kota Palembang Tahun 2019 belum tercapai?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang dapat dicapai peneliti yaitu untuk mengetahui sebab-sebab Optimalisasi Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang Tahun 2019 belum tercapai.



#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran kepada akademisi Ilmu Administrasi Publik, terutama konsentrasi Keuangan Negara tentang Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Di Kota Palembang.

##### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini kiranya dapat digunakan untuk membantu dan memberikan solusi permasalahan pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang agar penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan lebih meningkat dan terciptanya kesejahteraan bagi masyarakat Kota Palembang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Abdul Halim Damayanti, dan Theresia. 2007. *Pengelolaan Keuangan Daerah* Edisi Kedua. Yogyakarta : Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen. YKPN.
- Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*. Jakarta : PT Rineka Cipta
- Darwin. 2014. *Pemetaan, pendataan, dan penilaian objek pajak PBB* Edisi Revisi. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Darwin. 2018. *Pengelolaan PBB P2*. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Devas, Nick. 1989. *Keuangan Pemerintah Daerah Di Indonesia*. Jakarta :UI-Press.
- John W. Creswell. 2016. *Research Disgn Pendekatan Metode Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran* Edisi Keempat. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mardiasmo. 2013. *Perpajakan* Edisi Revisi. Yogyakarta : Andi.
- Mardiasmo. 2016. *op.cit*. Yogyakarta: Andi.
- Pamungkas. *Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia Yang disempurnakan*, Surabaya : Giri Surya.
- Priantara, Diaz. 2013. *Perpajakan Indonesia* Edisi 2. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Suparmoko. 2011. *Keuangan Negara Dalam Teori dan Praktik* Edisi Keenam. Yogyakarta : BPFE.
- Sutanto, Paojan Mas'ud. 2014. *Perpajakan Indonesia (Teori dan Aplikasi)*. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Soemitro, Rochmat. 1998. *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung:Refika Aditama.
- Suparmono dan Theresia. 2015. *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta : Andi.
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: CV Alfabeta.
- TMbooks. 2013. *Perpajakan Esensi dan Aplikasi*. Yogyakarta : Andi.

Winardi.1999. *Pengantar Management Penjualan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Wirawan B. Ilyas dan rudy Suhartono. *Perpajakan* edisi 2, Salemba Empat : Jakarta.

### **Undang-undang dan Peraturan :**

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 15/PMK.07/2014 dan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah.

Peraturan Daerah Kota Palembang No. 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.

Peraturan Walikota Palembang No. 49 Tahun 2019 Tentang Petunjuk Teknis Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kota Palembang.

### **Jurnal :**

Wenny Desty Febrian, Ristiliana. 2019. *Pengaruh Pengetahuan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru*. Elektik: Jurnal Pendidikan Ekonomi dan Kewirausahaan 2 (1). 181-191.

Meida Meliantini. 2017. *Efektivitas Pengawasan Pemungutan Retribusi Wisata Oleh Pemerintah Desa Ciliang Dalam Pencapaian Target Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Obyek Wisata Batuhiu Kabupaten Pangandaran*. moderat: Jurnal ilmiah Ilmu Pemerintahan 3 (3). 43-54.

Eddy Rahmawan. 2016. *Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam peningkatan pendapatan asli daerah*. Jurnal ilmu politik dan pemerintahan lokal 1 (2).

Putri Kemala Dewi Lubis. 2015. *Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan*. jurnal.unimed.ac.id.

**Internet :**

Kemenkeu. 2019. *Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2*

([https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/pedoman\\_umum\\_pengelolaan\\_pbb\\_p2](https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/pedoman_umum_pengelolaan_pbb_p2)).

Kemenkeu. 2019. *Asas Pemungutan Pajak*

(<https://pajak.go.id/id/asas-pemungutan-pajak>).

Badan Pusat Statistik.2017.*Jumlah Penduduk Kota Palembang*

(<https://palembangkota.bps.go.id/dynamictable/2018/12/07/74/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin-di-kota-palembang-tahun-2017.html>)

Pemerintah Kota Palembang. 2019. *Sejarah Kota Palembang*

(<https://www.palembang.go.id/new/beranda/sejarah>)

Aksi Demonstrasi Kenaikan PBB Tahun 2019

(<https://palembang.tribunnews.com/2019/05/17/kantor-walikota-palembang-didemo-kenaikan-pajak-bumi-dan-bangunan-pbb-dinilai-tak-rasional>)

Artikel Kurang Masif nya Sosialisasi PBB 2019

(<https://www.swarnanews.co.id/2019/07/08/sosialisasi-pbb-harus-lebih-m>