

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Kuningan?**

Kabupaten Kuningan terletak pada titik koordinat  $108^{\circ} 23 - 108^{\circ} 47$  Bujur Timur dan  $6^{\circ} 47 - 7^{\circ} 12$  Lintang Selatan. Sedangkan ibu kotanya terletak pada titik koordinat  $6^{\circ} 45 - 7^{\circ} 50$  Lintang Selatan dan  $105^{\circ} 20 - 108^{\circ} 40$  Bujur Timur. Bagian timur wilayah kabupaten ini adalah dataran rendah, sedang di bagian barat berupa pegunungan, dengan puncaknya Gunung Ceremai (3.076 m) di perbatasan dengan Kabupaten Majalengka. Gunung Ceremai adalah gunung tertinggi di Jawa Barat.

Kesadaran masyarakat sangatlah diperlukan ketika berkaitan dengan pembayaran pajak. Memiliki masyarakat yang sadar membayar pajak dapat mempercepat pelunasan tagihan PBB P2 di suatu Kecamatan. Namun ada kalanya masyarakat tidak peduli dalam hal tersebut, malas, atau acuh tak acuh terhadap tagihan pajak. Untuk itulah diperlukan peran aktif Pemerintah dalam efektifitas pemungutan pajak untuk membangun kesadaran masyarakat. Peranan Dinas Pendapatan Daerah dalam menggerakkan partisifasinya terhadap masyarakat dalam pembayaran PBB P2 adalah dalam hal pemeriksaan. Tujuan pemeriksaan adalah untuk<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Pasal 2 ayat 1 Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

- a. Menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dalam rangka memberikan kepastian hukum, keadilan, dan pembinaan kepada Wajib Pajak; dan
- b. Tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Dispenda telah diberikan tugas berupa pemeriksaan untuk menguji kepatuhan atau efektivitas Wajib Pajak. Pemeriksaan tersebut dapat dilakukan dalam beberapa hal antara lain<sup>2</sup> :

- a. Menyampaikan surat pemberitahuan yang menyatakan lebih bayar, termasuk yang telah diberikan pengembalian pendahuluan kelebihan PBB;
- b. Menyampaikan surat pemberitahuan yang menyatakan rugi;
- c. Tidak menyampaikan atau menyampaikan surat pemberitahuan objek pajak tetapi melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan dalam surat teguran;
- d. Melakukan penggabungan, peleburan, likuidasi, pembubaran atau akan meninggalkan Indonesia selama lamanya;
- e. Memberitahukan surat pemberitahuan yang memenuhi adanya kewajiban perpajakan Wajib Pajak yang tidak dipenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

---

<sup>2</sup> Pasal 2 ayat 2 Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pasal diatas maka Dispenda Kabupaten Kuningan diberikan kewenangan untuk melakukan pemeriksaan jika Wajib Pajak tidak memenuhi kewajiban pembayaran PBB P2 hingga jatuh tempo. Dispenda harus proaktif untuk melaksanakan kewajiban pemeriksaan terhadap Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan yang telah tercantum dalam Peraturan Bupati tersebut. Dalam hal pemeriksaan tersebut, ruang lingkup pemeriksaan terdiri dari<sup>3</sup>:

- a. Pemeriksaan Lapangan untuk memuji kepatuhan agar efektifitas kewajiban perpajakan dapat meliputi suatu jenis Pajak atau seluruh jenis pajak, untuk tahun berjalan dan/ atau tahun-tahun sebelumnya dan/atau untuk tujuan lain yang dilakukan tempat Wajib Pajak.
- b. Pemeriksaan Kantor meliputi suatu jenis pajak tertentu baik tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya yang dilakukan di Dispenda.

Pemeriksaan lapangan dapat dilakukan secara lengkap maupun sederhana. Sedangkan pemeriksaan kantor dapat dilakukan dengan pemeriksaan sederhana kantor maupun pemeriksaan dengan korespondensi. Dapat disimpulkan bahwa Dispenda telah diberi kewajiban untuk melakukan pemeriksaan kantor maupun pemeriksaan lapangan. Dispenda tidak hanya menunggu hasil laporan dari petugas pemungutan lapangan, namun juga harus memeriksa secara langsung bagaimana pemungutan PBB P2 berjalan dan juga bagaimana kepatuhan agar efektifitas Wajib Pajak dalam hal pembayaran PBB P2.

---

<sup>3</sup> Pasal 3 Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Disebutkan pada sub bab sebelumnya, bahwa terdapat rekayasa transaksi keuangan yang telah dilakukan oleh petugas kelurahan yang sebenarnya wajib pajak diwilayahnya belum melunasi PBB P2 100% namun petugas kelurahan memanipulasi data yang ada dengan menggunakan dana kelurahan tersebut yang ada, sehingga laporan yang diterima oleh petugas Dispenda kelurahan tersebut 100% lunas. Dispenda tidak pernah menindaklanjuti atau memeriksa kembali kelengkapan mengenai kebenaran laporan tersebut, sementara itu ada dalam Pasal 3 ayat 4 Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2013 tentang tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, disebutkan bahwa apabila pelaksanaannya pemeriksaan ditemukan indikasi transaksi yang mengandung unsur *transfer pricing*, dan transaksi khusus lain yang berindikasikan adanya rekayasa transaksi keuangan, pelaksanaan pemeriksa kantor diubah menjadi Pemeriksaan Lapangan. Jelas bahwa menurut Peraturan Bupati tersebut, Dispenda diwajibkan untuk melakukan Pemeriksaan Lapangan dan tidak hanya menunggu hasil laporang petugas lapangan, atau menerima 100% seluruh laporan yang di setorkan dari pemerintah Kecamatan dan atau Desa/Kelurahan. Dalam hal Pemeriksaan Lapangan, Dispenda diberikan kewenangan untuk melakukan penyegelan tempat atau ruangan tertentu serta barang bergerak dan/atau tidak bergerak.<sup>4</sup>

Menurut Peraturan Bupati Nomor 13 tahun 2013 pemilik objek pajak yang tidak berada di wilayah Kabupaten Kuningan, bukanlah salah satu alasan untuk

---

<sup>4</sup> Pasal 12 Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Wajib Pajak menghindari tagihan pajak ataupun menghindari pemeriksaan. Apabila pada saat dilakukan Pemeriksaan Lapangan, Wajib Pajak tidak ada ditempat, maka<sup>5</sup>:

- a. Pemeriksaan tetap dilaksanakan sepanjang ada pihak yang dapat dan mempunyai kewenangan untuk memiliki Wajib Pajak, terbatas untuk hal yang ada dalam kewenangannya, dan selanjutnya pemeriksaan ditunda untuk dilanjutkan pada kesempatan berikutnya;
- b. Untuk keperluan pengamanan pemeriksaan, sebelum dilakukan penundaan Pemeriksaan Lapangan, Pemeriksaan Pajak dapat dilakukan penyegelan;
- c. Apabila saat Pemeriksaan Lapangan dilanjutkan setelah dilakukan penundaan, Wajib Pajak tetap tidak ada ditempat, Pemeriksaan tetap dilaksanakan dengan terlebih dahulu meminta pegawai wajib pajak yang bersangkutan untuk mewakili wajib pajak guna membantu kelancaran pemeriksaan;
- d. Dalam hal pegawai wajib pajak yang diminta mewakili wajib pajak menolak untuk membantu kelancaran pemeriksaan, pegawai wajib pajak tersebut harus menandatangani surat pernyataan penolakan membantu kelancaran pemeriksaan;
- e. Dalam hal pegawai wajib pajak menolak untuk menandatangani surat pernyataan penolakan membantu kelancaran pemeriksaan, pemeriksa

---

<sup>5</sup> Pasal 18 ayat 4 Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

pajak membuat berita acara penolakan membantu kelancaran pemeriksaan yang ditandangi oleh pemeriksaan pajak.

Pasal diatas bahwa pegawai atau penjaga objek pajak, dapat mewakili subjek pajak yang tidak ada di wilayah kuningan. Dispenda diberikan kewenangan untuk menyegal objek pajak selama proses pemeriksaan. Dispenda juga dapat melakukan penyegelan jika wajib pajak memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan<sup>6</sup>. Salah satu tindakan tidak memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan adalah penolakan wajib pajak untuk mengikuti proses pemeriksaan.

Pengelolaan pajak daerah pada tahun 2014 di Pemerintah Kabupaten Kuningan tidak pernah menerapkan kewenangan yang dimiliki menurut Peraturan Bupati. Adapun wawancara yang dilakukan dengan dispenda, langkah yang dilakukan Dispenda dan Pemerintah Kabupaten Kuningan untuk meningkatnya efektivitas pembayaran PBB P2 di wilayahnya, antara lain sebagai berikut<sup>7</sup>:

- a. Melaksanakan sosialisasi kepada Wajib Pajak melalui media cetak, radio maupun surat edaran tiap kecamatan atau desa;

Langkah ini telah ditempuh oleh Pemerintahan Kabupaten Kuningan Dispenda sebagai Instansi pemungutan pajak di Daerah Kabupten Kuningan, giat melakukan sosialisasi berupa iklan di radio yang berkerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Kuningan, salah satu radio yang berkerjasama yakni Radio Rasilima Kuningan FM. Disiarkan terus menerus setiap harinya.

---

<sup>6</sup> Pasaal 19 ayat 1 Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

<sup>7</sup> Hasil Wawancara dengan Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal 7 November 2016

b. Pemberian *reward* kepada petugas pemungut;

Pemberian *reward* ini kurang efektif terlaksana di Kabupaten Kuningan. Belum ada jumlah pasti untuk *reward* yang diberikan petugas pemungutan PBB P2, dan juga belum ada waktu yang pasti kapan *reward* diberikan.

c. Memberikan rangsangan kepada Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dalam motivasi masyarakat untuk membayar pajak;

Rangsangan untuk kepala Desa/Kelurahan dan Camat sudah dilakukan setiap ada waktu untuk satu pertemuan. Tidak selalu pertemuan yang khusus membahas tentang PBB P2.

d. Pemberian hadiah kepada wajib pajak;

Pemberian hadiah untuk wajib pajak di Kabupaten Kuningan pada tahun 2015 tepatnya bulan Agustus Kabupaten Kuningan melakukan undian berhadiah bagi wajib pajak yang telah membayar tepat waktu PBB P2. Dengan dilakukannya pemberian hadiah tersebut cukup menarik bagi wajib pajak dalam pembayaran PBB P2 dengan tepat waktu, dan berjalan kedepannya Pemerintah Kabupaten Dispenda selalu melakukan perubahan untuk pembayaran PBB P2.

Dispenda dalam melakukan tugas dan fungsinya dalam pemeriksaan dan pemungutan PBB P2 dengan jumlah petugas yaitu 25 orang untuk menangani 32 Kecamatan. Hal ini tentu dirasa kurang efektif tanpa bantuan dari Camat, Lurah dan Kepala Desa setempat. Pelaksanaan PBB P2 di lapangan seharusnya tidak lantas membuat Dispenda begitu saja membebaskan petugas lapangan. Menurut keterangan yang diterima dari petugas Dispenda di Kecamatan dan juga petugas pemungutan PBB P2 di Desa/Kelurahan, petugas Dispenda dari Kabupten

Kuningan tidak pernah melakukan Pemeriksaan Lapangan secara langsung dan turun ke lapangan untuk melihat keadaan yang ada.

Petugas Dispenda yang berada di Kecamatan dibantu oleh petugas dari Kelurahan untuk melakukan pemungutan dan pemeriksaan dilapangan. Pada kenyataannya, petugas dilapangan hanya menunggu Wajib Pajak melakukan penyetoran, petugas lapangan tidak pernah melakukan pemeriksaan lapangan secara langsung. Hal ini disebabkan tidak adanya dan insentif ataupun bantuan transportasi bagi petugas lapangan, baik petugas Dispenda maupun petugas dari kelurahan. Bahwa ada Intensif untuk kepala lingkungan yang membantu menyebarkan SPPT.

Narasumber pernah mendapatkan RP.270.000,00 tapi pernah mendapat RP.200.000,00. Tapi untuk 2 tahun ini belum mendapat insentif sama sekali. Tidak ada jumlah dan pengaturan yang pasti tentang Intentif tersebut. Intentif pemungutan pajak diberikan hanya sekali, di akhir tahun. Sementara itu PBB P2 yang dikembalikan ke Desa sekitar 45%-50% untuk pembangunan. Sementara itu, dalam Perda Pendapatan Daerah terdapat pengaturan mengenai Intentif pemungutan, yaitu<sup>8</sup>:

- a. Instansi yang melaksanakan pemungutan pajak dapat diberi intentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu;
- b. Pemberian intentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);

---

<sup>8</sup> Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah



- c. Tata cara pemberian dan pemanfaatan intentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Bupati.

Intentif yang diberikan bagi petugas pemungutan PBB P2 ini menimbulkan sisi negatif. Petugas di Kecamatan dan Kelurahan pada dasarnya tidak ingin mendapatkan cap jelek dari atasannya, sehingga pemerintah kecamatan dan kelurahan melakukan hal apapun untuk menunjukkan bahwa wilayahnya adalah taat pajak. Selain, itu bagi intentif bagi wilayahnya yang telah melunasi PBB P2. Seperti yang telah diterangkan sebelumnya, Kepentingan Kecamatan dan Kelurahan untuk mendapatkan label lunas pajak dan mendapatkan intentif ini dapat menghambat peningkatan kepatuhan demi terciptanya efektifitas dalam pembayaran PBB P2.

Pemerintah Kelurahan karena telah menyetorkan laporan ke Dispenda menganggap tugasnya telah selesai. Sehingga tidak melakukan tindakan penagihan lebih lanjut kepada wajib pajak yang masih mempunyai hutang pajak. Sedangkan petugas Dispenda yang telah menerima laporan lunas dari petugas kelurahan tidak melakukan peninjauan kembali ke lapangan, sehingga tidak ada tindakan apa pun bagi wajib pajak yang masih menunggak hutang pajak.

Laporan yang diberikan oleh petugas Kelurahan Kepala Dispenda seharusnya dapat digunakan sebagai tolak ukur bagi Pemerintah Kabupaten Kuningan mengenai seberapa patuh wajib pajak agar efektifitas pajak daerah berjalan dengan lancar. Namun bagi Kecamatan yang memiliki hutang pajak cukup besar dan tidak mampu menutupi hutang pajak tersebut tidak mendapatkan teguran atau sanksi yang tegas bagi petugas pemungut maupun wajib pajak. Dispenda sendiri tidak pernah melakukan pengecekan kelengkapan dan berinteraksi langsung ke lapangan

dengan petugas pemungut maupun wajib pajak. Dispenda hanya menerima laporan dan mengadakan pembukaan tanpa memberikan tindakan langsung bagi wajib pajak yang menunggak bagi Kecamatan yang tidak lunas PBB P2.

Pemeriksaan Lapangan yang dilakukan oleh Dispenda Kabupaten Kuningan ini dirasa tidak cocok untuk dilakukan dalam hal pemungutan PBB P2. Selama ini pemerintah Kabupaten Kuningan melakukan Pemeriksaan Lapangan tidak langsung yaitu dengan cara menunggu hasil pemantauan dan laporan yang dilakukan setahun kerja yang berada dibawah kepada atasannya. Pemeriksaan ini mempunyai kelemahan yaitu pelaksanaannya hanya berdasarkan dari laporan petugas lapangan saja, sedangkan petugas lapangan sendiri supaya tidak mendapat untuk memenuhi target PBB P2 yang terutang. Pada wilayahnya hal ini berakibat, data yang diterima oleh Dispenda suatu Desa/ Kelurahan atau suatu Kecamatan telah lunas PBB P2, namun pada kenyataannya pelunasan dilakukan dengan uang kas Desa/ Kelurahan, sedangkan tunggakan dari wajib pajak masih banyak yang belum terlunasi.

Hasil penelitian yang telah diperoleh, Pemeriksaan Lapangan yang sesuai agar pemungutan PBB P2 berjalan dengan baik adalah Pemeriksaan lapangan, Pemeriksaan Lapangan yang melekat mempunyai arti Pemeriksaan Lapangan yang dilakukan setiap pimpinan terhadap petugas lapangan. Pemeriksaan Lapangan ini cukup efektif karena setiap bulannya pimpinan selalu mengawasi dan memeriksa bawahan dalam satuan kerja yang dipimpinya. Hal ini kurangnya setoran PBB P2 bukan dikarenakan faktor dari keengganan masyarakat saja, namun juga dari faktor petugas pemungut PBB P2 dilapangan. Sempat terjadi penyelewengan PBB P2 oleh

petugas PBB P2, namun sebelum jatuh tempo setoran telah dikembalikan ke kas Daerah tidak sampai keranah Pidana.

Tindakan pra pembayaran PBB P2 juga terdapat tindakan pembayaran pasca pembayaran PBB P2 untuk Wajib Pajak yang tidak dapat melunasi PBB P2nya yaitu berupa denda sebesar 2% perbulan. Namun denda tersebut tetap saja tidak membuat Wajib Pajak jera atau segera melunasi PBB P2 terutang. Dibeberapa Desa/ Kelurahan bahkan menerapkan sistem dengan menunjukkan surat pelunasan keterangan lunas PBB P2 untuk setiap pengurusan surat. Namun kembali karena alasan kemanusiaan sistem itu tidak dapat diberlakukan secara intensif. Sanksi berupa denda sebesar 2% secara tepat waktu. Pemerintah hanya mengenakan denda tersebut ketika Kecamatan dan Desa/ Kelurahan untuk menagih secara langsung kepada Wajib Pajak.

Selain sanksi untuk Wajib Pajak juga ada sanksi untuk aparat yang melakukan penyelewengan PBB P2 yaitu berupa surat peringatan atas tindakan penyelewengan yang ditangani oleh Inspektorat Kabupaten Kuningan, tidak ditemukan penyelewengan PBB P2 oleh aparat pada tahun 2015. Namun pada tahun 2014 sempat ada penyelewengan oleh aparat di tingkat Desa/Kelurahan namun PBB P2 yang diselewengkan sudah dikembalikan sebelum jatuh tempo sehingga tidak sampai keranah hukum. Pada saat ini Pemerintah Kabupaten Kuningan Dispenda melakukan adanya kerjasama dengan aparat penegak hukum dalam hal menangani tunggakan PBB P2 agar tidak terjadi adanya penyelewengan terhadap Wajib Pajak.

Mengatasi tindakan penyelewengan yang dilakukan oleh aparat tersebut salah satu kegiatan yang dilakukan adalah dengan memberi pemahaman kepada petugas

pemungut PBB P2 untuk menyetor uang hasil pemungutan 1x24 jam kepada loket loket yang disediakan oleh Kecamatan atau Bendahara Penerimaan Dispenda, mengingat pajak adalah uang negara kiranya perlu ada Pemeriksaan Lapangan dalam hal penarikan PBB P2 agar proses efektifitas meningkat Pendapatan Asli Daerah mulai dari desa dengan kabupaten. Tidak menutup kemungkinan ada petugas pemungut yang melakukan penyelewengan terhadap setoran PBB P2, sehingga dalam hal pemeriksaan lapangan selain Dispenda, Kecamatan dan Kelurahan/Desa juga perlu keterlibatan Inspektorat Kabupaten.

Pelaksanaan dengan Kurangnya personil Dispenda yang berada di kecamatan mengakibatkan kurang optimal pemeriksaan lapangan yang dilakukan pemerintah terhadap pemungutan PBB P2. Selain itu Dispenda tidak pernah terjun ke lapangan secara langsung untuk mengawasi atau memantau pemungutan dan pembayaran PBB P2. Dispenda menyerahkan semua urusan pemungutan PBB P2 kepada petugas Dispenda yang berada di Kecamatan. Intentif yang tidak memadai bagi petugas pemungut PBB P2 dilapangan mengakibatkan petugas tidak pernah turun langsung ke masyarakat melainkan hanya menunggu di Kecamatan dan atau memberikan sosialisasi dalam pertemuan di Desa/Kelurahan.

Sumber Daya Manusia yang memadai untuk melakukan Pemeriksaan Lapangan pemungutan PBB P2, harus diikuti pula dengan sanksi yang memadai bagi Wajib Pajak yaang tidak melakukan kewajiban pembayaran pajak dan juga bagi petugas yang melakukan penyelewengan pemungut pajak PBB P2. Pemberiaan sanksi sebaiknya dilakukan dengan petugas yang langsung turun ke

lapangan atau ditindak lanjuti langsung oleh penegak hukum agar efektifitas dalam peningkatan pendapatan asli daerah bagi wajib pajak.

Dilihat dari uraian diatas berkaitan dengan pemeriksaan oleh Dispenda dalam hal efektifitas penarikan dan pembayaran PBB P2 dapat disimpulkan bahwa pemerintah Kabupaten Kuningan melakukan pemeriksaan lapangan secara berjenjang mulai dari tingkat Kabupaten hingga Desa/Kelurahan. Namun demikian dengan keterbatasan SDM mengakibatkan pemeriksaan lapangan masih belum optimal. Belum adanya penerapan sanksi yang lebih tegas bagi wajib pajak yang tidak melakukan kewajiban pembayaran PBB P2 sehingga belum dapat membuat efek jera bagi Wajib Pajak yang tidak membayar pajak. Selain itu diperlukan pemeriksaan lapangan terhadap petugas pemungut PBB P2 di wilayah Desa/ Kelurahan untuk mengurangi dan mencegah penyelewengan terhadap PBB P2 oleh petugas ada baiknya Dispenda mulai menerapkan Perbup Nomor 13 Tahun 2013 dalam hal Pemeriksaan terhadap Wajib Pajak untuk terciptanya efektifitas dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

**1. Realisasi Perbandingan Ketentuan Pokok PBB P2 dari tahun 2012-2016**

**a. Realisasi ketetapan Pokok PBB P2 dari tahun 2012-2016**

Tabel 1. Laporan Realisasi Ketetapan Pokok PBB P2 Kabupaten Kuningan dari Tahun 2012-2016.

Tahun	Target	Realisasi
2012	Rp. 14.680.827.968	Rp. 13.793.453.418

2013	RP. 15.467.418.391	RP. 14.295.614.648
2014	RP. 15.709.108.401	RP. 14.805.436.992
2015	RP. 19.429.917.688	RP. 18.000.473.365
2016	RP. 24.395.114.329	RP. 21.500.422.576

Sumber: Data Dispenda Pengelolaan PBB Tahun 2012-2016

Kabupaten Kuningan pada tahun pertamanya melaksanakan PBB P2 yaitu tahun awal menetapkan target penerimaan 105,69% dari target sebesar Rp 120,67 Milyar, menuturkan bahwa sampai dengan tahun 2013 angka kemandirian keuangan Kabupaten Kuningan yang dihitung berdasarkan proporsi PAD terhadap APBD baru mencapai rata-rata sebesar 7,75%, angka tersebut merupakan angka kemandirian yang belum ideal, tetapi secara perlahan ada peningkatan kemandirian keuangan di Kabupaten Kuningan dimana pada tahun 2014 rasio kemandirian keuangan Kabupaten Kuningan telah mencapai 9,87% dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebesar Rp. 142,8 Milyar dari total Pendapatan Daerah Sebesar Rp. 1,45 Trilyun. Pada tahun 2015 berdasarkan data yang disampaikan Dispenda Kabupaten Kuningan, realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang berhasil dipungut dari wajib pajak mencapai 102%. Realisasi penerimaan PBB P2 merupakan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk keseluruhan mencapai 89,31%.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Radar Kuningan, "Realisasi PBB Kabupaten Kuningan tahun 2015", <https://kuningankab.go.id/berita/realisasi-pbb-kabupaten-kuningan-tahun-2015-over-target>, diunduh pada tanggal 10 September 2016, pukul.17:40 Wib.

Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2016 pada semester pertama teralisasi sebesar 63,00% namun ada kendala dalam beberapa SKPD yang terगतnya masih dibawah 63,00%, sedangkan pencapaian target PAD pada semester kedua terealisasi 100% Pendapatan Asli Daerah target kinerja pada akhir bulan Desember 2016. Dalam setiap tahunnya ada berbagai potensi peningkatan 10% PAD. Sebagaimana APBD 2016 sebesar 58,06%, Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari target teralisasi sebesar 59,04%. Khusus pajak daerah dari target teralisasi sebesar 74,58%, retribusi daerah dari target baru teralisasi sebesar 56,90%.<sup>10</sup>

## **2. Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah 2012-2016**

Adanya pengalihan PBB P2 sebagai pajak daerah ini salah satunya bertujuan untuk memperoleh objek pajak daerah sehingga diharapkan akan menambah Pendapatan Asli Daerah karena 100% hasil pendapatan dari PBB P2 tersebut akan masuk ke daerah. Dengan adanya kenaikan pada PAD diharapkan daerah lebih mandiri dan mampu dalam membiayai kebutuhan daerahnya. Dibawah ini adalah tabel Kontribusi PBB P2 terhadap PAD Kabupaten Kuningan.

Dari hasil penelitian diatas dalam tabel laporan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), dapat disimpulkan bahwasannya hasil dari wajib pajak terhadap PBB P2 dalam waktu 5 tahun berturut-turun dari tahun 2012-2016, yaitu sebelumnya diterapkannya dalam pelaksanaan PBB P2 dan sesudah dilaksanakan penerapan wajib pajak PBB P2 bagi masyarakat untuk

---

<sup>10</sup> Narasumber Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10.00.Wib

meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2014 dalam penerapan wajib pajak PBB P2. Dilihat dari tabel diatas sebelum dan sesudah PBB P2 menjadikan pendapatan asli daerah dalam kurun waktu 5 tahun berturut-turut 2012-2016 wajib pajak PBB P2 meningkat setiap tahun wajib pajak, sampai dengan wajib pajak PBB P2 dalam Perda Nomor 15 tahun 2010 bahwa PBB P2 menjadikan pajak daerah untuk meningkatkannya Pendapatan Asli Daerah dengan dikelola langsung oleh Pemerintah Daerah atau Dispenda. Dengan adanya tingkat kesadaran terhadap masyarakat Kabupaten Kuningan menjadikan wajib pajak ini untuk membangun kesejahteraan daerah dan meningkatkan potensi-potensi Pendapatan Asli Daerah agar tiap tahun berikutnya meningkat dengan target dan realisasi.

### **3. Realisasi Perbandingan terhadap PAD kabupaten Kuningan dari Tahun 2012-2016**

Tabel.2. Target dan Realisasi terhadap PAD kabupaten Kuningan 2012-2016

Tahun	Target	Realisasi
2012	RP. 92.893.072.657	RP. 97.605.695.930
2013	RP. 120.678.743.602	RP. 112.518.752.678
2014	RP. 185.714.311.741	RP. 203.022.596.133
2015	RP. 233.176.476.491	RP. 229.201.260.330
2016(perubahan)	RP. 262.212.892.00	RP. 207.399.837.088.00

Sumber: Data diolah Dispenda Kabupaten Kuningan PAD 2012-2016

Adanya pengalihan PBB P2 sebagai pajak daerah menjadikan penerimaan asli daerah dari sektor pajak menjadi bertambah. Pada tahun 2012 realisasi RP.



72.935.907.459 sedangkan realisasi PAD adalah RP. 68.158.780.368. pada tahun 2016 realisasi PBB P2 adalah RP.262.212.892.952,00. Sedangkan PAD RP. 207.399.837.008,00. Berdasarkan hasil perhitungan perbandingan realisasi PBB P2 terhadap PAD Kabupaten Kuningan, dapat diketahui besarnya kontribusi PBB P2 terhadap PAD Kabupaten Kuningan. Semakin tinggi kontribusi PBB P2 terhadap PAD, maka akan mendorong meningkatnya PAD Kabupaten Kuningan setiap tahunnya.<sup>11</sup>

Dari hasil penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa realisasi Pendapatan Asli Daerah dalam jangka waktu pajak dari tahun 2012-2016 bahwasannya dalam pemungutan wajib pajak dilihat dari hasil tabel tersebut menunjukkan tingkat kesadaran terhadap wajib pajak selama 5 tahun berturut-turut hasil pendapatan asli daerah meningkat setiap tahunnya wajib pajak. Dengan ditetapkannya wajib pajak PBB P2 baru terlaksanakan pada tahun 2014, tetapi tingkat kesadaran masyarakat meningkat dalam hal wajib pajak.

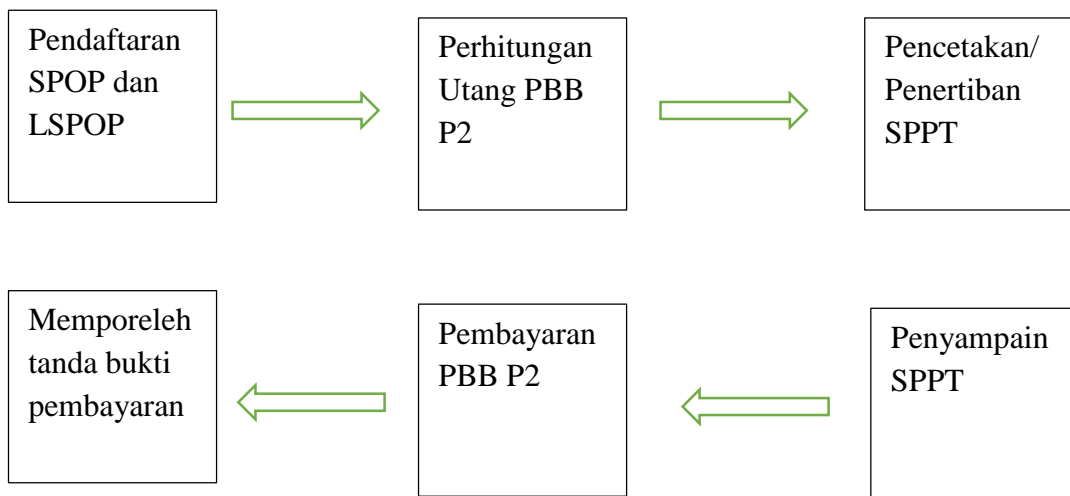
#### **4. Proses Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Pemungutan PBB P2 di Kabupaten Kuningan yang dilakukan oleh DPDPK Kabupaten Kuningan diterapkan kepada waji pajak terdaftar yang dikenakan setiap tahun sekali. Berikut ini adalah alur skema pemungutan PBB P2

---

<sup>11</sup> Wawaacara Narasumber Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Kantor Dispenda Tanggal.8 November 2016, Pukul.09.00 WIB

### **Skema : Alur Pemungutan PBB P2**



Sumber : Hasil Wawancara dengan Bapak Nono Sunarno, Kepala Bidang PBB P2 Kabupaten Kuningan.

Dari skema yang tercantum di atas, lebih rinci Dinas Pajak Daerah dan Pengelolaan Keuangan melakukan pemungutan PBB P2 dengan cara :

a. Pendaftaran SPOP dan LSPOP

Dalam tahap pendaftaran ini, wajib pajak PBB P2 berkewajiban untuk menyampaikan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) ke DPDPK kabupaten Kuningan melalui loket pelayanan PBB P2. Yang dimaksud dengan SPOP itu adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek pajak.<sup>12</sup> Kemudian yang dimaksud dengan LSPOP adalah lebih berisi atau data-data yang berisi tentang objek pajak sementara SPOP lebih berisi data-data tentang subjek pajaknya.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Pasal 1 angka 20, Peraturan Daerah Kabupaten Kuningan Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nono Sunarno, Kepala Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10:00.WIB

Penyampaian SPOP dan LSPOP dilakukan wajib pajak berdasarkan kesadaran diri sendiri. Akan tetapi pegawai DPDPK yang khususnya dilakukan oleh Seksi Pendaftaran dan Pendataan DPDPK Kabupaten Kuningan dapat melakukan pemeriksaan lapangan terhadap objek pajak. Apabila dalam pemeriksaan lapangan tersebut ditemukan adanya objek pajak PBB P2 yang terdaftar atau tidak sesuai dengan SPOP dan LSPOP yang sudah terdaftar, atau berdasarkan laporan masyarakat sekitar bahwa terdapat objek pajak PBB P2 yang belum terdaftar adanya perubahan subjek pajak atau objek pajak.<sup>14</sup> Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, pegawai DPDPK Kabupaten Kuningan akan memberikan formulir SPOP dan LSPOP kepada wajib pajak yang bersangkutan untuk diisi dan disampaikan kepada DPDPK Kabupaten Kuningan melalui loket pelayanan PBB P2.

Pendaftaran SPOP dan LSPOP dilakukan dalam hal pendaftaran untuk pertama kalinya dan juga dalam hal terjadi perubahan data baik mengenai perubahan subjek pajak ataupun objek pajak. Setelah ada pendaftaran SPOP dan LSPOP akan dilakukan pemeriksaan untuk memastikan kebenaran data yang didaftarkan. Pada prakteknya pemeriksaan lapangan oleh DPDPK Kabupaten Kuningan tidak dilakukan pada seluruhnya SPOP dan LSPOP yang telah disampaikan, tetapi hanya dilakukan apabila terdapat kecurigaan yang dinilai oleh DPDPK Kabupaten Kuningan terhadap data yang disampaikan oleh wajib pajak dalam SPOP dan LSPOP tersebut. Hal ini dikarenakan kurangnya sumber daya manusia yang dimiliki DPDPK Kabupaten Kuningan.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nono Sunarno, Kepala Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10:00.WIB

<sup>15</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nono Sunarno, Kepala Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10:00.WIB

Penyampaian yang telah dikemukakan di atas dapat diketahui bahwa betapa pentingnya setiap pendaftaran SPOP dan LSPOP ini sebab data yang tercantum dalam SPOP dan LSPOP itulah yang nantinya akan digunakan oleh DPDPK Kabupaten Kuningan sebagai dasar perhitungan pengenaan pajak guna mencantumkan besarnya utang pajak PBB P2 wajib pajak yang bersangkutan.

b. Perhitungan Jumlah PBB P2 Terutang

Perhitungan besarnya utang pajak untuk setiap wajib pajak PBB P2 dilakukan oleh seksi penetapan DPDPK Kabupaten Kuningan berdasarkan data dalam SPOP dan LSPOP yang datanya dimasukkan ke dalam suatu sistem dengan formula tertentu yang dimiliki oleh DPDPK Kabupaten Kuningan.<sup>16</sup> Sistem yang dimiliki oleh DPDPK Kabupaten Kuningan secara otomatis akan melakukan perhitungan utang pajak yang dimiliki oleh masing-masing wajib pajak PBB P2 tersebut.

Uraian yang dikemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa perhitungan besarnya pajak untuk masing-masing wajib pajak PBB P2 dilakukan secara otomatis oleh suatu sistem, karena data wajib pajak yang disampaikan melalui SPOP dan LSPOP sudah terekam dalam sistem tersebut. Dengan adanya perhitungan secara otomatis dengan suatu ini dapat mempermudah perhitungan utang pajak PBB P2 dari masing-masing wajib pajak.

Uraian yang dikemukakan diatas dapat diketahui bahwa dalam tahap perhitungan ini pihak DPDPK Kabupaten Kuningan tidak menghitung secara manual utang-utang pajak PBB P2 untuk setiap wajib pajak, akan tetapi data yang

---

<sup>16</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nono Sunarno, Kepala Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10:00.WIB

akan tercantum dalam SPOP dan LSPOP yang telah disampaikan sebelumnya dimasukkan kedalam sistem tertentu yang secara otomatis dapat menghitung besarnya utang pajak PBB P2 untuk masing-masing wajib pajak. Metode seperti ini dapat mempermudah pelaksanaan tugas dari DPDPK Kabupaten Kuningan serta meminimalisir kesalahan perhitungan utang pajak PBB P2 sehingga pajak tidak merasa dirugikan.

c. Pencetakan/Penetiban SPPT

Apabila utang pajak PBB P2 masing-masing wajib pajak sudah selesai dihitung maka seksi penetapan DPDPK kemudian melakukan penetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), yang mana merupakan surat yang digunakan untuk memberitahukan besarnya PBB yang terutang dan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan. SPPT tersebut bersisi rincian utang pajak yang sudah selesai dihitung berdasarkan data yang tercantum dalam SPOP dan LSPOP masing-masing wajib pajak. Dalam SPPT hanya mencantumkan utang pokok pajak pada tahun yang bersangkutan saja, tidak ada pengakumulasian utang pajak yang belum dibayarkan pada tahun-tahun pajak sebelumnya.

Dari paparan yang telah dikemukakan diatas dapat diketahui bahwa SPPT ditertibkan oleh seksi Penetapan DPDPK secara manual setiap awal tahun pajak. Dalam SPPT tercantum besar utang pajak PBB P2 masing-masing wajib pajak pada suatu tahun masa pajak yang bersangkutan, yang dihitung berdasarkan data dalam SPOP dan LSPOP yang telah disampaikan sebelumnya. Bahwa dalam hal memberitahukan besar utang pajak PBB P2 kepada wajib pajak terdapat 2 (dua)

jenis surat yang dapat ditertibkan oleh DPDPK yaitu SPPT dan SKPD apabila wajib pajak tidak mengisi dan menyampaikan SPOP dan LSPOP.

d. Pemberitahuan SPPT

Setelah dilakukan pencetakan manual, SPPT tersebut akan dikelompokan sesuai letak kelurahan dalam alamat wajib pajak yang bersangkutan. Pada minggu keempat bulan Januari, Seksi Penetapan DPDPK sudah menyampaikan SPPT tersebut ke kelurahan-kelurahan sesuai dengan subjek pajak atau objek pajak tersebut berada untuk didistribusikan ke masing-masing wajib pajak yang berada di wilayahnya. Cara pendistribusian ke masing-masing wajib pajak serahkan prosedurnya kepada masing-masing kelurahan atau desa apabila subjek pajak berdomisili diluar kota maka pendistribusian dapat dilakukan melalui pos, SPPT harus sudah disampaikan kepada wajib pajak terakhir 30 Agustus setiap tahunnya apabila aparat desa/kelurahan sudah melakukan penyampaian SPPT harus lapor kepada Seksi Penetapan DPDPK. Penyampaian SPPT ini wajib dilakukan sebelum tanggal 30 Agustus dikarenakan jatuh tempo pembayaran ditetapkan pada tanggal 30 Februari setiap tahunnya dalam peraturan Daerah PBB P2, diatur mengenai jatuh tempo pembayaran utang pajak PBB P2 adalah 6 bulan setelah diterimanya SPPT oleh wajib pajak DPDPK yaang menetapkan tanggal 30 Agustus sebagai batas akhir penyampaian SPPT kepada masing-masing wajib pajak setiap tahun dengan tepat waktu.

Dari paparan diatas dapat diketahui bahwa dalam penyampaian SPPT PBB P2, DPDPK melakukan kerjasama dengan kelurahan-kelurahan di wilayahnya agar berjalan lebih efektif yang mana prosedur penyampaian SPPT dari kelurahan

kepada wajib pajak berbeda-beda untuk setiap kelurahan tergantung sistem penyampaian SPPT yang telah ditentukan oleh setiap kelurahan tersebut.

e. Pembayaran PBB P2

Wajib pajak yang telah menerima SPPT harus segera melakukan pembayaran tepat waktu pada tempat yang telah dicantumkan dalam SPPT, yaitu pada Bank Jabar, Kantor Pos, atau dapat di *transfer* melalui ATM ataupun *mobile banking*.<sup>17</sup> Jatuh waktu tempo pembayaran yang ditetapkan DPDPK untuk melakukan pembayaran adalah pada tanggal 30 Februari setiap tahunnya.

Pembayaran PBB P2 dapat dilakukan di Bank Jabar, Kantor Pos, atau dapat di *transfer* melalui ATM ataupun *mobile banking*, dapat juga dilakukan pembayaran kepada petugas pemungut pajak untuk disetorkan ke Bank Jabar.

Dari paparan diatas yang telah dikemukakan dapat diketahui bahwa hal pembayaran pajak PBB P2 dapat dilakukan melalui beberapa fasilitas yang telah dicantumkan oleh DPDPK sebagaimana tercantum dalam SPPT yang telah disampaikan kepada wajib pajak. Beberapa fasilitas atau jalan pembayaran ini telah ditetapkan dengan tujuan untuk semakin mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan untuk membayar pajak dan terciptanya Pendapatan Asli Daerah meningkat.

f. Pemberitahuan Tanda Bukti Pembayaran

Untuk wajib pajak PBB P2 yang telah melakukan pelunasan pembayaran PBB P2 kan diberikan bukti pembayaran yaitu berupa Surat Setoran Pajak Daerah

---

<sup>17</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nono Sunarno, Kepala Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10:00.WIB

(SPPD), yang dimaksud dengan SPPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati. SPPD dianggap sah apabila telah ada tanda validasi dari Bank Jabar apabila Wajib Pajak membayar PBB P2 terutang melalui ATM, bukti pelunasan, resi/struk dari ATM merupakan bukti pelunasan pembayaran PBB P2.<sup>18</sup> Pihak DPDPK Kabupaten Kuningan telah mewacanakan pelaksanaan pemungutan PBB P2 di Kabupaten Kuningan dengan sisten online, wacana ini masih tahap pembahasan internal di DPDPK Kabupten Kuningan. Apabila sitem *online* dalam pemungutan pajak PBB P2 benar-benaar teralisasiikan dan dapat dilaksanakan maka masyarakat khususnya wajib pajak semakin dipermudah dalam pemenuhan kewajiban perpajakannya, tidak hanya pihak DPDPK saja yang merasa dimudahkan dalam melaksanakan tugasnya untuk memungut PBB P2, akan tetapi semakin dipermudah sebab dengan sistem ini pemenuhan kewajiban perpajakan PBB P2 dapat dilaksanakan dimana saja dan kapan saja perhitungan Jumlah PBB P2 Terutang.

**B. Untuk mengetahui Faktor Penghambat terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Kuningan Jawa Barat?**

Salah satu indikator keberhasilan dalam melaksanakan pemungutan pajak adalah tercapainya rencana target penerimaan yang telah ditetapkan, untuk menilai keberhasilan pelaksanaan pemungutan pajak maka dilakukan penilaian

---

<sup>18</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nono Sunarno, Kepala Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10:00.WIB



efektivitas terhadap pemungutan PBB P2. Efektivitas merupakan suatu penilaian terhadap proses untuk mencapai target yang telah ditetapkan sebelumnya untuk mengetahui seberapa besar tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 Kabupaten Kuningan dapat dilakukan dengan membandingkan antara target yang telah ditentukan dengan realisasi penerimaan PBB P2 pada tahun yang sama. Adapun perbandingan realisasi ketentuan pokok PBB P2 dari tahun pajak 2012-2016<sup>19</sup>

Pekan panutan merupakan salah satu bentuk kegiatan yang bertujuan untuk meningkatkan penerimaan PBB P2 di Kabupaten Kuningan kegiatan ini diikuti oleh para wajib pajak baik jajaran Pemerintah Kabupaten, Kecamatan Desa/Kelurahan. Kegiatan pekan panutan dilaksanakan lebih awal sebelum jatuh tempo pembayaran dengan sasaran memberikan keteladanan atau panutan kepada wajib pajak PBB P2 untuk melakukan pembayaran PBB P2 dengan tepat waktu, para pejabat publik yang diharapkan dapat menjadi panutan serta tauladan dalam melaksanakan pembayaran PBB P2 sebelum jatuh tempo dimulai dari lurah, camat, kepala desa. Upaya lain yang dilakukan untuk meningkatkan penerimaan PBB P2 yang dilaksanakan Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (DPPKAD) adalah operasi bhakti yang bertujuan untuk mempermudah wajib pajak terutangnya sebelum masa jatuh tempo, hal ini dilakukan dengan cara mendekatkan tempat pembayaran kepada wajib pajak. Petugas dari DPPKAD lebih cenderung bersifat aktif dalam melaksanakan pemungutan dengan berkeliling ditempat-tempat sebelumnya, kegiatan lain yang dilaksanakan dengan tujuan untuk mengoptimalkan penerimaan

---

<sup>19</sup> Hasil Wawancara Narasumber Kabid PBB Dispenda Kabupaten Kuningan, Tanggal.8 November 2016, pukul.10.00.Wib

PBB P2 Kabupaten Kuningan adalah operasi sisir. Sistem kerja dari operasi sisir diadopsi dari sistem operasi bhakti, namun operasi sisir dilaksanakan setelah jatuh tempo pembayaran atau 6 bulan setelah diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Wajib pajak diberikan kemudahan dalam melaksanakan pembayaran PBB P2 dengan mendekatkan tempat pembayaran sehingga mudah dijangkau oleh masyarakat. Perbedaan lain dari operasi sisir ini adalah masyarakat yang melaksanakan pembayaran PBB P2 dikenakan sanksi 2% perbulan selama maksimal 24 bulan. Hal ini dikarenakan atas dasar aturan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kuningan yang mengatur sanksi bagi wajib pajak yang terlambat melaksanakan pembayaran pajak terutangnya. Program undian berhadiah untuk wajib pajak memang menjadi salah satu kegiatan baru dari Kabupaten Kuningan dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak PBB. Kegiatan tersebut dilakukan pada awal tahun 2015 yang bersifat mengajak para wajib pajak untuk melaksanakan pembayaran sebelum jatuh tempo. Sebagai salah satu bentuk penghargaan bagi wajib pajak yang telah melaksanakan pembayaran sebelum jatuh tempo, Pemerintah Kabupaten Kuningan memberikan *reward* atau hadiah berupa kesempatan mengikuti undian berhadiah yang dilaksanakan Pemerintah Kabupaten Kuningan.

Upaya-upaya yang bersifat internal yang dilaksanakan pada jajaran Pemerintah Kabupaten Kuningan, Juga dilaksanakan upaya lain yang melibatkan masyarakat. Salah satunya adalah dengan melakukan koordinasi ditingkat kelurahan dan kecamatan agar menjadikan bukti setoran pembayaran pajak PBB P2

sebagai salah satu syarat dapat dilaksanakannya pelayanan-pelayanan administratif di tingkat kelurahan dan kecamatan, dengan demikian bagi setiap warga masyarakat yang menginginkan pelayanan administrasi dari instansi tersebut wajib melampirkan bukti setoran pembayaran PBB sebagai syaratnya. Pencapaian target yang selalu melebihi ini menunjukkan bahwa pemerintah Kabupaten Kuningan sudah efektif dalam pemungutan PBB P2.

### **1. Kepatuhan Wajib Pajak**

Dengan adanya pertumbuhan perekonomian yang berarti juga adanya pertumbuhan pendapatan, maka seharusnya menambah juga kewajiban untuk menjadi wajib pajak, karena kewajiban perpajakan pada hakekatnya merupakan kewajiban kenegaraan bagi masyarakat dalam rangka keikutsertaan atau peran serta rakyat dalam pembayaran negara maupun pembangunan nasional. Adalah sangat penting untuk diupayakan agar kewajiban tersebut lebih di dasarkan pada kesadaran dan kepatuhan masyarakat yang timbul dan dirasakan oleh wajib pajak, sendiri (kepatuhan secara sukarela) dari pada hanya sebagai keharusan yang akan efektif apabila disertai dengan paksaan atau sanksi berlaku.

Terminologi “patuh” yang berarti suka menurut (perintah); taat (kepada perintah aturan, berdisiplin<sup>20</sup>) dipergunakan untuk menggambarkan suatu keadaan perilaku dari wajib pajak yang berkesesuaian dengan hukum yang berlaku. Hukum berarti keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 1989, hal.654

<sup>21</sup> Sudikmo Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Ketiga, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1991, hal.38

yang pada dasarnya merupakan konkretisasi dari sistem yang berlaku dalam masyarakat.

H.C. Kelmen, sebenarnya masalah kepatuhan yang merupakan derajat secara kualitatif dapat dibedakan dalam tiga proses.<sup>22</sup>

### *1. Compliance*

*Compliance* diartikan sebagai suatu kepatuhan yang di dasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman yang mungkin dijatuhkan. Kepatuhan ini sama sekali tidak didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaedah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasrkan pada pengendalian dari pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya maka kepatuhan akan ada, apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaedah-kaedah hukum tersebut.

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dalam buku, *Kesadaran Hukum Dan Kepatuhan Hukum*, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1997, hal.220

## 2. *Identification*

*Identification* terjadi apabila kepatuhan terhadap kaedah hukum ada bukan karena nilai intrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaedah-kaedah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan tersebut, sehingga kepatuhan tergantung pada buruk-baiknya interaksi. Walaupun seseorang tidak menyukai penegak hukum akan tetapi proses identifikasi terhadapnya berjalan terus dan mulai berkembang perasaan-perasaan positif terhadapnya. Hal ini disebabkan orang yang bersangkutan berusaha untuk mengatasi perasaan-perasaan khawatirannya terhadap kekecewaan tertentu, dengan jalan menguasai obyek frustrasi dan dengan mengadakan identifikasi. Penderitaan yang ada sebagai akibat pertentangan nilai-nilai di atasnya dengan menerima nilai-nilai penegak hukum.

## 3. *Internalisasi*

*Internalisasi*, seseorang mematuhi kaedah-kaedah hukum oleh karena secara intrinsik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaedah-kaedah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya sejak semula pengaruh terjadi, atau oleh karena irtu merubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah suatu konformitas yang di dasarkan pada motivasi secara *intrinsik*. Pusat kekuatan proses ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dari kaedah-kaedah

bersangkutan, terlepas dari perasaan atau nilai-nilainya terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasannya.

Pengertian sosiologi hukum teori-teori tentang kepatuhan hukum pada umumnya dapat digolongkan ke dalam teori paksaan (*Dwang Theorie*) dan teori Konsensus (*Consensus Theorie*).

Paksaan di dalam hukum modern pada hakekatnya di dasarkan pada wewenang *rational-legal*. Akan tetapi penggunaan paksaan dapat mengurangi kewibawaan wewenang tersebut di dalamnya kenyataannya. Masalahnya kemudian berkaitan pada sejauh manakah warga-warga masyarakat mematuhi hukum dan apakah akibat-akibat penerapan sanksi-sanksi sebagai pembenaran terhadap kaedah-kaedah, untuk kepentingan mana kemudian dijatuhkan hukuman. Terlalu banyak sanksi, sanksi yang tidak tepat, sanksi yang tidak adil, sanksi yang sewenang-wenang dapat mengurangi kewibawaan penegak hukum maupun dasar pembenaran sanksi-sanksi tersebut.

Melia R, yang dikutip oleh Jenkins dan Forlemu terdapat beberapa doktrin kepatuhan tentang mengapa seseorang patuh melaksanakan kewajiban perpajakan, yaitu adanya..<sup>23</sup>

1. *Economic models* (keputusan untuk patuh didasarkan atas evaluasi biaya dan manfaat);
2. *Uncertainty model* (keputusan untuk patuh didasarkan atas pertimbangan resiko terdeteksi);

---

<sup>23</sup> Gunadi, *Reformasi Administrasi Perpajakan*, hal.12

3. *Norm of compliance* (keputusan tergantung pada *sicial value* atas sesuatu yang bersifat normatif apakah sesuatu perilaku yang menyimpang dari ketentuan itu dapat dibenarkan atau tidak);
4. *The inertia method* (kepatuhan sesuai dengan praktik/kebiasaan sehari-hari).

Proses internalisasi dimulai pada saat seseorang dihadapkan pada pola perilaku baru sebagaimana diharapkan oleh hukum, pada suatu situasi tertentu. Awal dari proses inilah yang biasanya disebut sebagai proses belajar, dimana terjadi suatu perubahan pada pendirian seseorang. Yang esensial pada proses ini adalah adanya pemungutan terhadap respon yang diinginkan melalui imbalan dan hilangnya respon-respon terdahulu karena tidak adanya pemungutan atau mungkin oleh adanya sanksi yang negatif terhadap perilaku yang demikian. Jadi hanya respon-respon yang dipelajari memperoleh imbalan secara berulang-ulang sedangkan rpson-respon yang kehilangan kekuatan penunjangnya lama-kelamaan hilang.

Talcot Parsons, adanya suatu kepatuhan terhadap suatu sistem aturan ini berkonsekuensi interaksi sosial akan berjalan dengan baik, tanpa kemungkinan berubah menjadi konflik yaang terbuka ataupun terselubung dalam keadaan konflik.<sup>24</sup> Untuk mematuhi faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan terhadap hukum perlu dipelajari terlebih dahulu mengapa para anggota masyarakat itu mau patuh pada hukum. Menurut Biersted, dasar-dasar kepatuhan adalah.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Bambang Sunggono, *Hukum Kebijakan Publik*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm.104

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum Daan Kepatuhan Hukum*, Penerbit CV, Rajawali, Jakarta, 1997, hlm.226-227.

### 1. *Indoctrination*

masyarakat mematuhi kaedah-kaedah adalah karena dia di indoktrinir untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah di didik agar mamatuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat sebagaimana halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, dan semula menerimanya secara tidak sadar melalui proses sosialisasi manusia dididik untuk mengenal, mengetahui serta mematuhi kaedah-kaedah tersebut;

### 2. *Habituation*

Dari sejak kecil mengalami proses sosialisasi, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaedah-kaedah tadi yang seolah-olah mengekang kebebasan, tetapi apabila hal itu setiap hari ditemui, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhinya terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatan dengan bentuk dan cara yang sama;

### 3. *Utility*

Pada dasarnya manusia mempunyai kecenderungan untuk hidup pantas dan teratur, tetapi apa yang pantas dan teratur untuk seseorang belum tentu pantas dan teratur bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan. Patokan-patokan tadi merupakan pedoman atau takaran tentang tingkah laku



yang dinamakan kaedah. Dengan demikian maka salah satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaedah karena kegunaan dari pada kaedah tersebut. Manusia menyadari bahwa kalau dia hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah-keadah;

#### 4. *Group Identification*

Salah satu mengapa seseorang patuh pada kaedah adalah karena kepatuhan merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Seseorang mematuhi kaedah yang berlaku dalam kelompoknya bukan karena ia menganggap kelompoknya lebih dominan dari kelompok-kelompok lainnya, akan tetapi justru karena ingin mengadakan identifikasi dengan kelompoknya.

Merton, seseorang mematuhi kaedah-kaedah kelompok lain karena ingin mengadakan identifikasi dengan kelompok lain tersebut.<sup>26</sup> Disamping teori-teori tersebut ada juga teori dalam sosiologi yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan “mengapa orang itu mematuhi hukum”. Jawabannya ada dua, yaitu:

- a. Kepatuhan tersebut dipaksakan oleh sanksi (Teori Paksaan)
- b. Kepatuhan tersebut diberikan atas dasar persetujuan yang diberikan oleh para anggota masyarakat terhadap hukum yang diperlakukan untuk mereka (Teori Persetujuan).<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Ibid 226

<sup>27</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hlm.174

Sanksi menurut Sudarto adalah agar norma hukum dapat dipatuhi oleh masyarakat, sedangkan sanksi tersebut bisa bersifat negatif bagi mereka yang menyimpang dari norma, akan tetapi juga bisa bersifat positif bagi yang mentaatinya.<sup>28</sup>

Sistem perpajakan terdapat batasan-batasan (*constrains*) sebagai indikator yang menunjukkan tingkat kepatuhan (*tax compliance*) wajib pajak. Diantaranya menyangkut waktu pelaksanaan kewajiban perpajakan dan jumlah pajak yang harus dibayar wajib pajak. Dikatakan tidak tahu atau kurang patuh apabila tidak melaksanakan kewajiban perpajakannya (tidak mendaftarkan dirinya, tidak membayar/melaporkan pajaknya secara benar) sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan, atau jumlah yang dibayarkan lebih rendah yang sebenarnya. Menurut Arinta Kusnadi dan Moh. Zain, penciptaan iklim kepatuhan dan kesadaran membayar utang pajak tercemin dari keadaan :

- a. Wajib pajak atau berusaha untuk memahami undang-undang pajak;
- b. Mengisi formulir pajak dengan tepat;
- c. Menghitung pajak dengan jumlah yang benar;
- d. Membayar pajak tepat waktu.<sup>29</sup>

Dimaksud dengan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan (sekumpulan orang dan atau, modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, BUMN atau daerah dengan

---

<sup>28</sup> Sudarno, *Hukum dan Hukum Pidana*, Penerbit Alumni, Bandung, 1997, hlm.29

<sup>29</sup> Kusnadi, Arina, Zain Moh, *Pembaharuan Perpajakan Nasional*, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm.115

nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis Lembaga, Bentuk Usaha Tetap, dan bentuk badan lainnya yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan, termasuk pemungut pajak atau pemotong pajak tertentu.<sup>30</sup>

Kepatuhan mendaftarkan diri sebagai wajib pajak, melaporkan jumlah pajak yang terutang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan membayar pajak yang seharusnya terutang secara tepat waktu, sebenarnya tidak hanya tergantung kepada masalah-masalah teknis saja yang menyangkut metode-metode pemungutan, tata cara pemeriksaan/perhitungan dan sebagainya sebagai perwujudan pelaksanaan undang-undang pajak dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, akan tetapi terutama akan tergantung dalam masing-masing wajib pajak, sampai sejauh mana mematuhi undang-undang pajak. Bertitik tolak dari gradasi kepatuhan yang dikemukakan diatas, maka apabila dihubungkan dengan kepatuhan wajib pajak dalam mendaftarkan dirinya sebagai wajib pajak, melaporkan jumlah pajak yang seharusnya terutang dan membayarnya tepat waktu dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Wajib pajak patuh dan setuju terhadap ketentuan hukum yang ada, sehingga ia mendaftarkan dirinya sebagai wajib pajak, melaporkan jumlah

---

<sup>30</sup> Pasal 1 ayat (1) dan (2) *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2007, Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.*

pajaknya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan membayar/melunasi jumlah pajak yang seharusnya terhutang tepat pada waktunya;

2. Wajib pajak patuh dan setuju terhadap hukum yang ada, ia mendaftarkan dirinya, melaporkan pajaknya dan membayar/melunasi jumlah pajaknya secara tepat waktu, namun sebenarnya ia tidak setuju dengan yang penilaian yang diberikan oleh yang berwenang terhadap peraturannya;
3. Wajib pajak patuh terhadap hukumnya, ia mendaftarkan diri sebagai wajib pajak, melaporkan jumlah pajak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta membayar pajaknya secara tepat waktu, namun sebenarnya ia tidak setuju dengan hukum yang melandasinya;
4. Wajib pajak tidak patuh terhadap hukumnya, sehingga ia tidak mendaftarkan dirinya, tidak melaporkan jumlah pajak yang sebenarnya terhutang dan tidak membayar pajak secara tepat waktu, namun sebenarnya ia setuju dengan hukum dan dasar ketetapannya;
5. Wajib pajak tidak patuh baik terhadap hukum maupun dasar ketetapan pajaknya, sehingga ia tidak mendaftarkan diri, melaporkan pajak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta membayar pajaknya secara tepat waktu.

## **2. Perencanaan Realisasi Penerimaan**

### **a. Penentuan Target Penerimaan Pajak**

#### **a) Metode *Top Down***

Target penerimaan PBB bersifat *top down* tersebut ditentukan dari target daerah terlebih dahulu kemudian di *break down* menjadi target

penerimaan perkecamatan. Baru dilevel kecamatan dibahas penerimaan untuk setiap kelurahan/desa, dengan memperhatikan besarnya potensi penerimaan untuk setiap wilayah kelurahan/desa yang diantaranya NJOP. Dalam menentukan besarnya jumlah rencana penerimaan daerah sektor PBB P2, kecamatan berpatokan pada banyaknya SPPT.

b) Metode *Bottom Up*

Pemda lebih berperan dalam hal pemberian gagasan awal sampai dengan mengevaluasi program yang telah dilaksanakan sedangkan DPRD sebagai fasilitator dalam suatu jalannya program. DPPKAD membuat analisis potensi beberapa sektor penerimaan pajak.

b. Monitoring Realisasi Penerimaan PBB P2

Langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk memonitoring realisasi penerimaan PBB P2 antara lain, pengawasan pemindah bukuan penerimaan PBB P2 pada tempat pembayaran PBB P2, Rekonsiliasi data Penerimaan PBB P2, Konfirmasi Penerimaan PBB P2, Pelaksanaan pembayaran, pemindah bukuan.

Bahwa besarnya penerimaan atau tercapainya target penerimaan dipengaruhi oleh tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar pajak. Tidak hanya jenis pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak, jenis pajak yang dibayar berdasarkan ketetapan seperti halnya PBB P2 juga demikian. Hal-hal berikut ini berpengaruh besar terhadap penerimaan PBB P2 di daerah:

### **3. Faktor-faktor Wajib Pajak**

- a. Kesadaran masyarakat yang masih rendah dalam membayar pajak.

Kecenderungan masyarakat kita pada umumnya menekan seminimal mungkin pengeluaran termasuk didalamnya pengeluaran untuk membayar pajak, sehingga sering sekali masyarakat baru akan membayar pajak ketika sudah ditagih atau ketika kewajiban perpajakan tersebut dikaitkan dengan layanan pemerintahan.

b. Masyarakat belum memahami fungsi pajak.

Hal ini menjadi faktor penghambat tersendiri sehingga mereka enggan untuk memenuhi kewajibannya. Keengganan ini disebabkan oleh karena masyarakat belum mengerti benar mengenai pentingnya fungsi pajak., terlebih lagi apabila masyarakat tidak atau belum merasakan secara langsung hasil dari pajak yang mereka bayar. Ketimpangan pembangunan yang dirasakan oleh masyarakat pelosok negeri menjadikan resistensi dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

c. Kekeliuran dalam dokumen penetapan.

Terjadinya kekeliruan atau kesalahan dalam penetapan besarnya pajak menjadikan faktor penghambat berikutnya. Walaupun secara peraturan perundang-undangan, kekeliruan tersebut dapat dilakukan perbaikan melakukan proses pembetulan atau proses keberatan oleh wajib pajak, namun hal tersebut sebagian masyarakat sulit untuk dilakukan, terlebih lagi bagi masyarakat dengan tingkat pendidikan rendah dan kurangnya sosialisasi mengenai prosedur pengurusan oleh pemda.

d. Tarif yang terlalu besar

Tarif PBB yang terlalu besar menyebabkan beban pajak yang harus ditanggung oleh masyarakat menjadi besar, apalagi besarnya tarif tersebut disebabkan oleh kenaikan tarif dari tahun-tahun sebelumnya. Para pakar berpendapat, bahwa tidak selamanya kenaikan tarif pajak menyebabkan kenaikan penerimaan. Bisa saja yang terjadi adalah wajib pajak akan melakukan berbagai upaya untuk menekan beban pajaknya atau sebagian pelaku usaha harus gulung tikar dan berhenti usahanya karena beban pajak yang terlalu besar, jika terjadi demikian maka dapat dipastikan bahwa jumlah objek pajak akan berkurang yang akhirnya menyebabkan turunnya penerimaan.

e. Belum tegasnya penerapan sanksi hukum terhadap pajak daerah.

PBB P2 pada dasarnya merupakan pajak daerah yang relatif murah untuk sebagian masyarakat, hanya jumlah objeknya yang relatif banyak dan tersebar diseluruh wilayah daerah. Kondisi ini menyebabkan sulitnya dilakukan tindakan-tindakan penagihan aktif apabila wajib pajak tertentu tidak membayar. Tentu saja hal tersebut mungkin untuk dilakukan tetapi dengan konsekuensi biaya untuk melakukan penagihan yang relatif lebih besar. Kondisi ini terjadi juga pada pengenaan sanksi hukum kepada wajib pajak, sebagai contoh, akankah dilakukan penagihan aktif sampai dengan surat paksa atau penyitaan atas kewajiban PBB P2 oleh seseorang wajib pajak yang tidak juga

membayar PBB P2 sebesar lima puluh ribu rupiah. Sanksi sosial kiranya lebih efektif untuk diberlakukan, dimana bukti bayar PBB P2 menjadi persyaratan yang harus dilampirkan dalam setiap urusan pemerintahan dimulai dari tingkat kelurahan/desa.

f. Kurangnya sarana dan prasarana

Hal ini berkaitan dengan kemudahan untuk melakukan pembayaran atau penagihan layanan kepada fiskus baik layanan pembetulan, pengurangan atau keberatan atas pajak yang telah ditetapkan. Kurangnya fasilitas atau sulitnya prosedur menyebabkan masyarakat enggan untuk memproses dan akibatnya tidak memenuhi kewajibannya.

Dari faktor-faktor yang menghambat pencapaian target penerimaan PBB P2 diatas, dapat dilakukan upaya-upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB P2 secara umum, upaya-upaya tersebut dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu dengan cara sebagai berikut:

**4. Upaya wajib pajak dalam meningkatkan penerimaan PBB P2.**

a. Cara intensifikasi

Adalah melukan pemungutan secara efektif dan efisien pada objek dan subjek PBB P2 yang sudah ada misalnya melakukan penghitungan potensi, penyuluhan, peningkatan pengawasan, dan pelayanan serta melibatkan unsur-unsur pemerintahan sampai tingkat Desa/Kelurahan atau RT/RW.

b. Cara ekstensifikasi



Adalah melakukan usaha-usaha untuk menjaring wajib pajak baru melalui pendataan dan pendaftaran baru. Bukan tidak mungkin bahwa perkembangan wilayah menyebabkan perubahan kondisi objek pajak sehingga terjadi peningkatan NJOP. Kondisi tersebut harus ditangkap oleh petugas pajak dengan cara secara proaktif melakukan pendataan ulang dan/atau pendataan baru agar penerimaan dapat bertambah.

- c. Dengan meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak dapat membantu meningkatnya kesadaran untuk membayar PBB P2. Dengan meningkatnya pelayanan yang dilakukan oleh kecamatan dapat membantu wajib pajak.
- d. Dengan memberikan penghargaan dapat memotivasi wajib pajak serta kecamatan untuk dapat lebih memaksimalkan upaya dengan memberikan penyuluhan kepada wajib pajak sehingga wajib pajak dapat memberikan PBB P2 dengan tepat waktu sehingga pencapaian penerimaan PBB P2 dari pemerintah karena penerimaan PBB P2 yang dapat memenuhi target penerimaan.

## **5. Kendala wajib pajak dalam penerimaan PBB P2**

- a. Keterlambatan penyampaian SPPT kepada wajib pajak. Terjadinya keterlambatan penyampaian SPPT kepada wajib pajak biasanya dikarenakan adanya beberapa SPPT yang keliru, sehingga perlu dilakukan pembetulan terlebih dahulu. Adanya kejadian tersebut maka masyarakat yang hendak melunasi PBB P2 terpaksa menunda untuk

membayar PBB P2, karena belum menerima SPPT. Pembagian SPPT biasanya dibagikan pada Agustus atau akan jatuh tempo.

- b. Sulitnya melacak wajib pajak yang tidak berdomisili, hal ini biasanya terjadi karena objek pajak telah berpindah kepemilikan, dan yang mempunyai hak milik tidak bertempat tinggal.
- c. Kurangnya terhadap kesadaran wajib pajak dalam memenuhi kewajiban membayar pajak, banyak pemilik tanah dan atau bangunan terutama pemilik baru yang dengan sengaja tidak mendaftarkan tanah atau bangunannya tersebut sebagai objek pajak.