

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN PENERAPAN PROSEDUR PENAGIHAN  
PAJAK DAERAH TERHADAP TUNGGAKAN PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PADA BAPENDA KABUPATEN MANGGARAI BARAT**

**Yohana Sugianti Nasrin<sup>1</sup>, Sunu priyawan<sup>2</sup>**

**Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Email: [yohanasugiantinasrin@gmail.com](mailto:yohanasugiantinasrin@gmail.com)<sup>1</sup>, [sunu@untag-sby.ac.id](mailto:sunu@untag-sby.ac.id)<sup>2</sup>

**Abstract** – *The aim of this research is to understand the main problem, namely the existence of Land and Building Tax (PBB) arrears at the West Manggarai Regency Regional Revenue Agency Office. This research is based on a certain background which is the reason why this research was carried out, namely finding out the causes of arrears. This research utilizes a descriptive approach over a qualitative approach. The focus of the research is: 1) Knowing the causes of land and building tax arrears at the West Manggarai Regency Regional Revenue Office, 2) Understanding the level of effectiveness of Land and Building Tax collection, 3) Knowing the procedures for collecting Land and Building Tax, 4) Knowing the methods of the Regional Revenue Agency in settling arrears or difficulties in collecting Land and Building Tax. This research reached a conclusion that the PBB collection at the West Manggarai Regency Bapenda office using letters of appeal, billing letters and warning letters cannot be said to be fully effective, but the regional government has implemented a procedure that has been determined in accordance with tax regulations. These efforts are in the form of education to the public through outreach and also a pro-active attitude regarding billing in carrying out Land and Building Tax collection and through visiting taxpayers' homes to carry out Land and Building Tax payment bills.*

**Keywords:** *Land and Building Tax (PBB), Regional Revenue Agency (Bapenda), Tax Arrears, Collection Effectiveness.*

**Abstrak** – Penelitian ini tujuannya guna memahami pokok permasalahan yaitu adanya tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat. Penelitian ini didasari oleh latar belakang tertentu yang menjadi alasan mengapa penelitian ini dilakukan yaitu mencari tahu penyebab tunggakan. Penelitian ini memanfaatkan pendekatan deskriptif atas pendekatan kualitatif. Fokus penelitian yakni: 1) Mengetahui penyebab terjadinya tunggakan pajak bumi dan bangunan pada Kantor Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat, 2) Memahami tingkatan efektivitas penagihan Pajak Bumi dan Bangunan, 3) Mengetahui prosedur penagihan Pajak Bumi dan Bangunan, 4) Mengetahui cara Badan Pendapatan Daerah dalam menyelesaikan tunggakan ataupun sulitnya melakukan penagihan atas Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini memperoleh satu kesimpulan bahwasanya penagihan PBB yang terdapat pada kantor Bapenda Kabupaten Manggarai Barat dengan menggunakan surat himbauan, surat tagihan dan surat teguran belum bisa dikatakan efektif sepenuhnya, namun pemerintah daerah sudah melaksanakan suatu prosedur yang telah ditetapkan sesuai aturan perpajakan. Upaya tersebut dalam bentuk edukasi kepada masyarakat melalui cara melakukan sosialisasi serta pula sikap pro aktif atas penagihan dalam melaksanakan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dan melalui pendatangan rumah-rumah wajib pajak guna melaksanakan tagihan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.

**Kata Kunci:** Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Tunggakan Pajak, Efektivitas Penagihan.

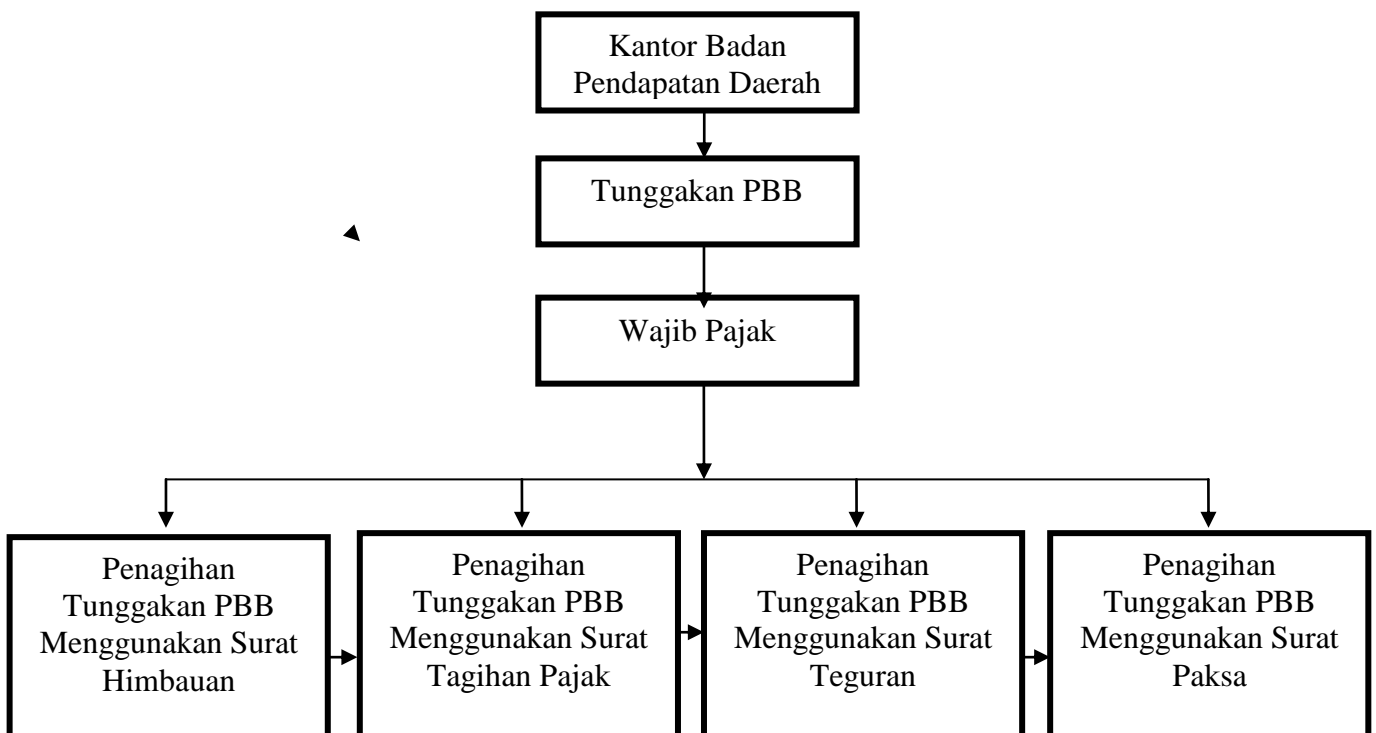
## PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara non-industri membutuhkan aset yang sangat besar untuk menunjang kebutuhan negara. Untuk menangani aset-aset tersebut, Negara perlu memperbanyak seluruh aset yang dimilikinya. Sumber utama pendapatan negara saat ini berasal dari pemungutan pajak. Penilaian Tanah dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu penerimaan negara yang dipaksakan kepada perseorangan atau benda yang memperoleh manfaat dari tanah dan bangunan serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. PBB merupakan salah satu jenis belanja yang pengelolaannya diselesaikan oleh pemerintah pusat, namun pengembaliannya ditujukan kepada negara provinsi. Tujuan dari pengelolaan terpusat adalah untuk memastikan bahwa hasil pendapatan PBB sebanding.

Kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Manggarai Barat merupakan salah satu organisasi perangkat daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang bertugas melakukan urusan pemerintahan daerah di sektor pendapatan daerah sesuai dari azas otonomi juga tugas pembantuan. Bapenda Kabupaten Manggarai barat, NTT, memaksimalkan penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) dengan secara intens menagih pajak bumi dan bangunan, karna dalam beberapa tahun terakhir ini, sejak 2020 sampai 2022 masih banyak wajib pajak di Kabupaten Manggarai Barat yang tidak mau bayar pajak bumi dan bangunan.

Retribusi tanah dan bangunan merupakan salah satu jenis pengeluaran yang dipercaya dapat menambah pendapatan daerah (bantuan) di Rezim Manggarai Barat. Sejauh mana orang mampu menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu itulah yang kita maksud ketika kita berbicara tentang efektivitas. Dengan demikian, dengan asumsi suatu permasalahan dapat diselesaikan dan dinyatakan efektif, hal tersebut atas dasar bahwa permasalahan tersebut berjalan dengan memperhatikan suatu pengaturan yang telah diselenggarakan, termasuk jangka waktu dan tarifnya (Lohonauman, 2020: 172) Memahami pentingnya tanah dan pendapatan retribusi bangunan untuk otoritas publik, pendapatan PBB di setiap kantor organisasi pendapatan daerah harus diperluas. Namun, sebagai aturan umum, semua orang ragu untuk menanggung biaya. Hal ini ditunjukkan dengan adanya pembayaran kembali biaya karena warga tidak menyelesaikan komitmen penilaiannya seperti yang ditunjukkan oleh pedoman. Tentang adanya tata cara penagihan tunggakan PBB. Untuk situasi ini, Dinas Pendapatan Daerah harus memberikan tambahan waktu, tenaga dan biaya.

**Gambar 1.1**



## METODE PENELITIAN

Sugiyono (2022:2) menyatakan bahwa teknik eksplorasi adalah metode logis untuk mendapatkan informasi dengan tujuan dan kegunaan yang jelas. Dalam eksplorasi ini, strategi yang digunakan adalah strategi subjektif, khususnya suatu teknik mengingat cara berpikir postpositivisme, digunakan untuk mengeksplorasi keadaan item normal, (bukan tes) dimana ilmuwan adalah instrumen kuncinya, pengumpulan informasi. metode dilakukan dengan triangulasi (campuran), pemeriksaan informasi bersifat induktif/subjektif, dan hasil eksplorasi subjektif menekankan makna, bukan spekulasi (Sugiyono, 2022:9).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### a. Data Tunggakan

**Tabel 4.1**  
**Data Tunggakan Pbb pada Kantor Bapenda Manggarai Barat Empat Tahun Terakhir (2020-2023)**

Tahun	PBB Menurut Sektor	Jumlah Tunggakan Pbb	Realisasi Tunggakan PBB	Denda	Total Keseluruhan Tunggakan PBB
2020	Perdesaan	982.623.230	14.595.637	7.005.900	968.027.593
	Perkotaan	2.794.373.106	231.040.792	110.899.516	2.563.332.314
2021	Perdesaan	909.398.709	255.520.916	94.885.696	653.877.793
	Perkotaan	2.669.167.329	10.414.606	4.352.920	2.658.752.723
2022	Perdesaan	887.256.640	77.318.281	4.807.391	809.938.359
	Perkotaan	3.846.130.257	742.846.341	79.785.938	3.103.283.916
2023	Perdesaan	2.643.324.070	1.993.335.850	6.181.630	649.988.220
	Perkotaan	8.479.305.654	4.819.670.338	10.617.167	3.659.635.266
Total		23.211.578.995	8.144.742.761	318.536.158	15.066.836.184

**Sumber: Bapenda Manggarai Barat (2023)**

Secara kumulatif tunggakan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) Bapenda Kabupaten Manggarai Barat sejak tahun 2020-2023 mencapai 15.066.836.184 lebih dari jumlah ini berasal dari 34.016 wajib pajak yang belum membayar pajak bumi dan bangunan menyebar diseluruh kabupaten tersebut. Hal itu akan berpengaruh atas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan saat tahun 2020-2023 cukup sulit sampai target dari yang sudah ditetapkan atas Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kabupaten Manggarai Barat dikarenakan masih banyak wajib pajak yang belum membayar hutang pajaknya. Lalupemerintah daerah bergegas menindaklanjuti dengan penetapan dan melaksanakan tugas penagihan sesuai dengan peraturan perpajakan.

Penagihan secara surat-surat tersebut dilaksanakan jika total tagihan pajak tidak ataupun kurang bayar hingga saat tanggal jatuh tempo pembayaran, ataupun hingga saat jatuh tempo penundaan pembayaran ataupun tidak meliputi angsuran pembayaran pajak. Dibawah ini data penyampaian surat himbauan, surat tagihan, surat teguran serta surat paksa pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat:

**b. Surat Himbauan**

**Tabel 4.4**  
**Pembayaran Surat Himbauan Di Bapenda Manggarai Barat**  
**Empat Tahun Terakhir (2020-2023)**

TAHUN	SP Terbit	Sp Bayar	Tingkat Efektivitas
2020	1.515.674.371	1.452.500.000	95,83%
2021	1.900.662.490	1.713.600.200	90,15%
2022	2.589.662.400	2.391.999.900	92,36%
2023	3.189.500.490	3.085.099.900	96,73%

**Sumber: Bapenda Manggarai Barat (2023)**

Dilihat atas segi nilai nominalnya, pembayaran surat himbauan saat tahun 2020-2023, penerbitan surat himbauan dan tingkat efektivitasnya sudah tergolong efektif.

**c. Surat Tagihan**

**Tabel 4.5**  
**Pembayaran Surat Tagihan pada Bapenda Manggarai Barat**  
**Empat Tahun Terakhir (2020-2023)**

Tahun	Sp Terbit	Sp Bayar	Tingkat Efektivitas
2020	515.674.371	464.000.512	90%
2021	700.662.490	619.832.005	88,46%
2022	900.662.490	851.709.541	94,56%
2023	1.500.662.490	1.330.898.200	88,69%

**Sumber Bapenda Manggarai Barat (2023)**

Atas tabel itu dapat dilihat bahwa tingkat efektivitas penerimaan pelunasan utang pajak mengalami naik turun. Hal itu terjadi dikarenakan kurangnya konsisten wajib pajak atas melunasi juga menjalankan kewajibannya sebagai wajib pajak sehingga perlu menindaklanjuti penerbitan surat yaitu surat teguran ke wajib pajak yang masih belum membayar kewajibannya.

2. Surat Teguran

**Tabel 4.7**  
**Pembayaran Surat Teguran Pada Bapenda Manggarai Barat**  
**Empat Tahun Terakhir (2020-2023)**

Tahun	Sp Terbit	Sp Bayar	Tingkat Efektivitas
2020	600. 715. 200	528.930.716	88,05%
2021	710. 990. 000	667.622.000	93,90%
2022	2.189.442.400	2.043.624.200	93,33%
2023	1.400.116.300	1.248.779.150	96,33%

**Sumber Bapenda Manggarai Barat (2023)**

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa setiap tahun penerimaan pembayaran pelunasan utang pajak pada Bapenda Kabupaten Manggarai Barat terjadi peningkatan.

Dengan cara ini, cenderung beralasan bahwa keragaman dinamis memainkan peran yang sangat besar dalam pengeluaran biaya hutang yang belum dibayar berdasarkan surat evaluasi yang diberikan. Mengenai pencairan utang biaya yang telah jatuh tempo secara umum, terdapat alasan bahwa langkah-langkah penyortiran dinamis sebagai upaya untuk mengeluarkan pembayaran tagihan kembali dari tahun 2020-2023 sangat berhasil.

## **KESIMPULAN**

Atas hasil penelitian bisa didapat kesimpulan bahwasanya pelaksanaan penagihan terhadap tunggakan dengan menggunakan surat himbauan, surat tagihan, dan surat teguran yang disampaikan ke wajib pajak oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat dinyatakan cukup optimal saat meningkatkan keefektifan wajib pajak untuk melunasi hutang pajaknya. Atas hal ini surat-surat yang sudah disampaikan, tidak dapat semua dicairkan disebabkan karena wajib pajak tidak bisa membayar utang pajaknya. Berikut adalah tingkatan efektivitas penagihan tunggakan dengan penggunaan surat himbauan, surat tagihan, dan surat teguran.

### **1. Surat Himbauan**

Tahun 2020 jumlah surat himbauan yang diterbitkan sebanyak 120 surat namun surat himbauan yang dilunasi oleh wajib pajak 115 surat, dengan demikian jumlah evektivitas wajib pajak yang melunasi surat himbauan mencapai 95,83% sedangkan presentase wajib pajak yang tidak melunasi surat himbauan mencapai 4,17%. Hal ini memperlihatkan bahwasanya efektif penagihan pajak dan memakai surat himbauan.

Tahun 2021 jumlah surat yang diterbitkan sebanyak 132 surat, yang merespon surat dan melunasi hutangnya pajaknya oleh wajib pajak 119 surat. Dengan demikian efektivitas wajib pajak yang melunasi surat himbauan mencapai 90,15% sedangkan presentase wajib pajak yang tidak melunasi surat himbauan mencapai 9,85%. Hal ini memperlihatkan bahwasanya efektif penagihan pajak memakai surat himbauan saat tahun 2021.

Tahun 2022 surat himbauan yang diterbitkan sebanyak 144 surat namun surat himbauan yang dilunasi 133 surat dengan demikian wajib pajak yang efektif melunasi utang pajak mengalami perubahan dari tahun sebelumnya yaitu 92,36%, sebaliknya presentase wajib pajak yang tidak melunasi utang pajaknya yaitu 7,64%. Tingkat evektivitas pada tahun 2022 meningkat sebesar 2,21% dari tahun 2021 dan seharusnya berdampak pada meningkatnya penerimaan pajak pada tahun 2022.

Pada tahun 2023 jumlah surat himbauan yang diterbitkan meningkat dari tahun sebelumnya menjadi 153 surat dimana surat himbauan yang dilunasi wajib pajak sebanyak 148 surat dan surat himbauan yang tidak dilunasi sebanyak 5 surat. Dengan demikian dapat dilihat evektivitas penagihan tunggakan dengan surat himbauan yang dilunasi sebesar 96,73% dari keempat tahun tersebut yang paling menonjol perubahan wajib pajak yaitu pada tahun 2023 dikarenakan efektif dalam menjalankan penagihan menggunakan surat himbauan.

### **2. Surat Tagihan**

Pada tahun 2020 jumlah surat tagihan yang diterbitkan sebanyak 50 surat namun surat tagihan yang dilunasi mencapai 90%, sedangkan jumlah surat paksa yang tidak dilunasi 10%. Hal ini bisa dikatakan cukup efektif dalam menjalankan penagihan dengan menggunakan surat tagihan. Dilihat dari hasil presentase tahun 2021 total wajib pajak yang melunasi utang pajaknya adanya turunan sebesar 88,46% ini dikatakan cukup efektif, hal ini terjadi karena sebagian masyarakat memiliki tidak adanya kesadaran dan memahami pentingnya pembayaran pajak dan masih ada masyarakat yang beranggapan membayar pajak bukanlah suatu kewajiban yang wajib dilakukan atas wajib pajak.

Tahun 2022 jumlah surat tagihan yang diterbitkan sebanyak 92 surat namun surat tagihan yang dilunasi mencapai 94,56%, sedangkan jumlah surat paksa yang tidak dilunasi 5,44%. Hal ini bisa dikatakan efektif dalam menjalankan penagihan dengan menggunakan surat tagihan.

Pada tahun 2023 jumlah surat tagihan yang diterbitkan meningkat dari tahun sebelumnya menjadi 115 surat dimana surat tagihan yang dilunasi wajib pajak sebanyak 102 surat dan surat tagihan yang tidak dilunasi sebanyak 13 surat. Dengan demikian dapat dilihat cukup efektif penagihan tunggakan dengan surat tagihan yang dilunasi sebesar 88,69%.

### 3. Surat Teguran

Pada tahun 2020 surat teguran yang diterbitkan sebanyak 67 surat namun surat teguran yang dilunasi 59 surat dengan demikian wajib pajak yang melunasi utang pajak sebesar 88,05%, sebaliknya presentase wajib pajak yang tidak melunasi utang pajaknya yaitu 11,95%. Hal itu dikatakan cukup sesuai.

Saat tahun 2021-2023 tingkatan efektivitas penagihan tunggakan atas surat teguran dikatakan efektif dari tahun 2021 sejumlah 93,90%, tahun 2022 sejumlah 93,33% dan tahun 2023 sebesar 96,33%.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Mqsudi &Ismawati, 2019. Jurnal Ekonomi Akuntansi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Anggraini, Susan Dwi. 2015. Pengertian Efektivitas dan Landasan Teori Efektivitas.
- Arismawati, D. (2016). Prosedur Penagihan Pajak Daerah Di Dinas Pajak Daerah Dan Pengelolaan Keuangan Kota Yogyakarta. Bangunan Pedesaan Perkotaan (PBB-P2) Serta Efektifitas
- Baridwan, Zaki, (2014), Intermediate Accounting, BPPE, Yogyakarta
- Beni, 2016. Konsep dan Analisis Efektivitas Pengelolaan Keuangan Daerah di Era Otonomi. Jakarta Pusat: Taushia. Contoh, dan Studi Kasus Salemba Empat, Jakarta.
- Gunawan, R. I. (2013). Analisis Tunggakan Pajak Bumi Dan Bangunan (Studi Kasus Di Desa Pandanlandung Kabupaten Malang) (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- Halim, Abdul, Bawono, IcuK Rangga dan Dara, Amin. 2018. Perpajakan: Konsep, Aplikasi,
- Harjo, D., & Darmawan, D. A. (2022). Efektivitas Penagihan Piutang Pajak Bumi Dan BangunanP2 Dalam Rangka Meningkatkan Realisasi Penerimaan Di Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi Tahun 2019-2021. Jurnal Sistem Informasi, Akuntansi & Manajemen), 2(3), 238-251.
- <http://literaturbook.blogspot.co.id/2014/12/pengertian-efektivitas-danlandasan.html>. diakses 17 oktober 2023
- Idris, H., & Paramita, A. (2021). Studi Tentang Efektivitas Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan pada Pandemi Covid-19 di Kabupaten Gowa. BIJAC: Bata Ilyas Journal of Accounting, 2(2), 1-7.
- Kartadinata, A. (2013). Analisi Efektivitas Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi kasus pada kantor pelayanan pajak pratama jakarta kemayoran)/Andreas Kartadinata.
- Lohonauman, 2020. Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sitaro. Jurnal Riset Ekonomi, Bisnis dan Akuntansi.
- Mardiasmo, 2019. Perpajakan, Edisi 2019. Andi Yogyakarta.