

ANALISIS PENERAPAN OFFICIAL ASSESSMENT SYSTEM DALAM PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN MINAHASA

Regina N.V. Posumah, Rocyke I.J. Pangkey, Jaqueline E.M. Tangkau

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Manado, Tondano
e-mail: reginaposumah18@gmail.com

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan official assessment system pada penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi yang berkaitan dengan official assessment system pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Penerapan Official Assessment System Dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa belum di terapkan dengan maksimal, kendala yang di hadapi di antaranya penetapan pajak oleh Badan Pendapatan Daerah terkadang tidak disetujui oleh wajib pajak karena penetapan menurut pandangan mereka terlalu besar sehingga pada tahap pembayaran banyak wajib pajak yang kurang peduli dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Penerapan Official Assessment System, Penerimaan

Abstract: This study aims to determine and analyze the application of the official assessment system on land and building tax revenue. The method used in this research is qualitative. The data collection techniques used are interviews and documentation related to the official assessment system of rural and urban land and building taxes. The results of this study indicate that the implementation of the Official Assessment System in Rural and Urban Land and Building Tax Revenue at the Minahasa Regency Regional Revenue Agency has not been implemented optimally, the obstacles faced include the determination of taxes by the Regional Revenue Agency sometimes not approved by taxpayers because the determination in their view is too large so that at the payment stage many taxpayers are less concerned about paying rural and urban Land and Building Tax.

Keywords: *Rural and Urban Land and Building Tax, Implementation of Official Assessment System, Reception*

PENDAHULUAN

Sebagai salah satu sumber penerimaan pajak daerah mempunyai peranan penting sebagai pemberi dana pengeluaran daerah melalui pemungutan pajak daerah. Berdasarkan Undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah Nomor 28 tahun 2009, pajak daerah adalah pajak yang dipungut dan dikelola oleh pemerintah daerah, dimana pajak daerah dibagi menjadi pajak provinsi dan kabupaten/kota (Prong et al., 2023a). Salah satu jenis pajak yang dapat menjadi sumber pendapatan/keuntungan bagi negara kita adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang merupakan kontribusi yang dikenakan kepada individu atau badan yang mempunyai hak milik, menguasai dan mendapatkan manfaat dari bumi. Pajak bumi dan bangunan meliputi tanah dan bangunan sebagai objeknya.. Definisi tanah meliputi permukaan dan bagian dalam bumi. Permukaan bumi meliputi tanah, air, daratan, dan zona laut indonesia. Sementara itu, bangunan mengacu pada struktur teknis yang dipasang atau ditempatkan secara permanen di atas tanah dan/atau

perairan. Selanjutnya, subjek pajak bumi dan bangunan mengacu pada individu atau entitas yang secara faktual memiliki hak atas tanah dan mendapatkan manfaat dari tanah, memiliki, menguasai, dan akan memperoleh manfaat dari bangunan tersebut. Individu atau badan yang memiliki kewajiban untuk membayar pajak yang terutang. (Septian Firdaus, 2023)

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang wajib di bayar oleh masyarakat sebagai wajib pajak (Pangkey et al., 2021). Pajak Bumi dan Bangunan merupakan harta berwujud tak bergerak yang telah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Penerimaan PBB dapat menjadi sumbangan dalam biaya pembangunan daerah demi terwujudnya kepentingan masyarakat di setiap daerah. Oleh karena itu, kesadaran masyarakat terhadap pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan menjadi tolak ukur besarnya pendapatan asli daerah. (Dewi Anggella, 2021)

Pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak yaitu pembayaran PBB-P2 sering digunakan untuk kepentingan masyarakat, seperti pengembangan fasilitas umum seperti jalan, jembatan dan sekolah. Tetapi ada saja permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah daerah dalam hal pemungutan PBB ini salah satunya yaitu kepatuhan wajib pajak, kurangnya kepatuhan dan pengetahuan wajib pajak membuat pendapatan pemerintah daerah dari PBB kurang optimal. Oleh karena itu perlu adanya peningkatan kepatuhan wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya secara baik dan benar, sehingga perbedaan yang ada di masyarakat dapat diminimalkan (Dini A Halawan, 2022). Sebagai salah satu bentuk penerimaan negara, pajak sangat diandalkan untuk pembiayaan pembangunan dan pengeluaran negara. Pajak merupakan sumber pendapatan terbesar di Indonesia (Kolong et al., 2022).

Ada tiga sistem pemungutan pajak yaitu Official Assessment System adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Self Assessment System adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang. With Holding Assessment System, adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pihak ketiga (bukan fokus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Mardiasmo (2018:9) dalam (Prong et al., 2023b)

Penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan merupakan salah satu penerimaan daerah yang termasuk di Kabupaten Minahasa (Manengkey et al., 2020). Pajak bumi dan bangunan sendiri adalah salah satu sumber penerimaan yang mencakup potensial untuk memenuhi kebutuhan ekonomi di Kabupaten Minahasa yang setiap tahunnya meningkat, karena itu sangat di harapkan agar realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan bisa tercapai setiap tahunnya. Dalam melaksanakan pemungutan pajak bumi dan bangunan pemerintah sering mendapat hambatan karena minimnya kepatuhan rakyat untuk menyetor pajak bumi dan bangunan (Meidy Kantohe, 2022). Dalam meningkatkan kesadaran dan kepedulian masyarakat sangat diperlukan untuk meningkatkan pendapatan dari sektor PBB-P2. Salah satunya yang sedang berkembang saat ini adalah sistem pemungutan PBB-P2 yaitu Official Assessment System (OAS), dimana sistem pemungutannya terdiri dari banyaknya pajak yang harus dibayar atau terutang oleh wajib pajak dihitung dan ditentukan oleh fiskus atau petugas pajak. Artinya wajib pajak bersifat pasif, karena utang pajak baru timbul setelah adanya surat ketetapan pajak yang dikeluarkan oleh petugas pajak. Untuk mencapai kinerja optimal Official Assessment perlu melalui serangkaian tahapan, sebagai berikut: 1) Tahap pendaftaran wajib pajak; 2) Tahap menghitung pajak; 3) Tahap pembayaran pajak; 4) Tahap pelaporan pajak

Dalam pembayaran PBB-P2. KPP menerbitkan surat ketetapan pajak setiap tahun yang memuat besaran PBB-P2 terutang. Dengan demikian wajib pajak tidak perlu lagi menghitung pajak terutangnya melainkan cukup membayar PBB-P2 berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) yang dikeluarkan KPP tempat objek pajak terdaftar. Namun dalam pelaksanaannya menurut seksie analisis keuangan pusat dan daerah muda bagian Pajak

Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan masih terdapat permasalahan dalam tahapan-tahapan penerapan Official Assessment System, pada tahap pembayaran pajak masih banyak wajib pajak yang kurang peduli dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan mereka, para petugas pajak yang kesulitan mencari alamat wajib pajak untuk menyampaikan SPPT karena berpindah alamat tempat pemberitahuan, dan penetapan pajak oleh Badan Pendapatan Daerah terkadang tidak di setujui oleh masyarakat. Banyak masyarakat yang berada di Kabupaten Minahasa yang tidak menyampaikan SPPT nya. Padahal berdasarkan data yang di peroleh dari Badan Pendapatan Daerah, SPPT yang disebar pada tahun 2021 sebanyak 130.507, sedangkan wajib pajak yang melaporkan SPPT pada tahun 2021 hanya sebesar 82.736, dan pada tahun 2022 SPPT yang disebar sebanyak 132.573 dan yang melaporkan SPPT hanya sebesar 64.786, sedangkan pada tahun 2023 SPPT yang disebar 133.419 dan yang membayar pajak hanya 54.182 wajib pajak. Dapat dilihat bagaimana kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Minahasa.

KAJIAN TEORI

Pengertian Pajak

Secara umum menurut Prof. Dr H. Rochmat dalam (Sinta Gusti Yan, 2019) Perpajakan mengacu pada kontribusi keuangan wajib yang dilakukan oleh individu ke kas negara, sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dengan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Lebih lanjut, ia juga menegaskan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara yang dapat dipaksakan artinya bila hutang pajak tidak dibayar maka wajib pajak dapat dikenakan sanksi berupa denda bahkan diberlakukan pidana kurungan.

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak negara yang dikenakan atas bumi dan bangunan sesuai dengan ketentuan Undang-undang No.12 tahun 1994. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Pajak bumi dan bangunan merupakan jenis pajak yang sepenuhnya di atur oleh pemerintah dalam menentukan besar pajaknya (menganut sistem pemungutan official assessment system).

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak yang dikenakan pemerintah yang bertujuan untuk menguntungkan masyarakat dengan mengalokasikan sebagian dari penerimaan pajak kepada pemerintah daerah. Selanjutnya, seluruh dana yang dihasilkan dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dialokasikan kepada pemerintah daerah dengan tujuan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. (Sumual et al., 2020)

Fungsi Pajak

Ada 2 fungsi pajak yaitu (Muh. I. Yahya, 2023): 1) Fungsi penerimaan (budgetair) yaitu pajak sebagai sumber keuangan bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya; 2) Fungsi mengatur (regulerend) yaitu pajak sebagai alat untuk mengontrol atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak ada tiga, yaitu official assesment system, self assessment system dan with holding assessment system. Pertama, Official assessment system, adalah system pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Kedua, Self Assessment System, adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang. Ketiga, With Holding Assessment System, adalah

sistem pemungutan pajak yang berikan kewenangan kepada pihak ketiga, yang bukan fiskus atau non-wajib pajak, kewenangan untuk menentukan jumlah pajak yang terutang.

Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai dampak besar yang menjadi fokus pada mekanisme pengumpulan yang mendorong pendekatan proaktif dan kooperatif dari pihak otoritas fiskal. Caranya dengan pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak (WP) atau dengan verifikasi oleh otoritas fiskal di lapangan. Setiap kelurahan/desa membantu pemerintah daerah dalam mendistribusikan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) kepada suluh wajib pajak.

Petugas tersebut menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kemudian memberikan jangka waktu satu bulan dalam menyampaikan (SPPT) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang ke setiap wajib pajak.

Wajib pajak diwajibkan untuk membayar pajak terutang dalam waktu enam bulan setelah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Surat Pemberitahuan Pajak Terutang adalah surat yang digunakan oleh pemerintah untuk memberitahukan besarnya pajak yang terutang kepada Wajib Pajak. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang ini diterbitkan berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

SPPT memuat berbagai rincian penting, seperti Tahun Pajak yang bersangkutan, Nomor Objek Pajak, Letak Objek Pajak, Alamat Subjek Pajak, Luas Bumi dan Bangunan, NJOP Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak Tidak kena Pajak (NJOPTKP), Tarif Pajak Bumi dan Bangunan, Jumlah Total Pajak Bumi dan Bangunan yang harus dibayar Subjek Pajak, Tempat Pembayaran, Tanggal Jatuh Tempo, Tanda Tangan Kepala Kantor, dan tanda Terima (SPPT) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang bersangkutan.

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada dasarnya diatur oleh beberapa undang-undang di Indonesia, yaitu: 1) Undang-undang No. 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas undnag-undang (UU) No, 12 Tahun 1985 terkait Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang mengatur semua tentang pungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB); 2) Undang-undang (UU Nomor 28 Tahun 2009, n.d.) Tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang menjelaskan bahwa pemerintah daerah atau kota berhak memungut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) disektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta pemerintah pusat mempunyai wewenang di bidang sektor pertambangan, kehutanan, dan Perkebunan (PBB-P3)

Official Assessment System

Official Assessment System, adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Adapun ciri-ciri Official Assessment System: 1) Otoritas fiskal memiliki wewenang untuk menentukan jumlah pajak yang terutang; 2) Wajib pajak bersifat pasif; 3) Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Dalam sistem ini, wajib pajak orang pribadi bersifat pasif dimana surat pemberitahuan yang diterbitkan oleh fiskus menentukan besarnya pajak yang harus dibayar, seperti PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) yang pada dasarnya untuk dapat membayar PBB, kantor pelayanan pajak menerbitkan surat pajak yang memuat nilai PBB yang terutang setiap tahun. Namun wajib pajak tidak lagi harus menghitung pajak yang terutang, melainkan harus membayar jumlah pajak yang terutang PBB melalui SPPT (Surat Ketetapan Pajak Terhutang) yang diterbitkan oleh KPP berdasarkan objek yang terdaftar

Manfaat Penerapan Official Assessment System

Mekanisme Official Assessment System adalah salah satu sistem pemungutan pajak yang diterapkan pada pemungutan pajak salah satunya PBB. Dalam sistem ini, pemerintah

memiliki kewenangan untuk menentukan jumlah besarnya pajak yang harus dibayar atau terutang oleh wajib pajak. Sistem pemungutan pajak ini sangat penting karena menggabungkan metode untuk menghitung jumlah pajak yang harus dibayar wajib pajak kepada negara. Dengan kata lain, sistem ini merupakan mekanisme untuk mengelola dan mengarahkan utang pajak secara efisien ke kas negara

METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Sugiyono, (2022) penelitian kualitatif deskriptif merupakan penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah dimana peneliti sebagai instrument kunci.

HASIL PENELITIAN

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa merupakan tempat untuk pelaksanaan penerimaan pendapatan daerah serta sebagai pelaksanaan pembangunan di masyarakat. Melalui pajak yang diterima, akan dapat dikontrobisikan untuk pembangunan lebih lanjut.

Official Assessment System

Dalam penerapan Official Assessment System itu harus melalui beberapa tahap, yaitu tahap pendaftaran wajib pajak, tahap menghitung pajak, tahap pembayaran pajak, tahap pelaporan pajak. Untuk mencapai penerapan Official Assesment secara maksimal maka pengkajian penilayan oleh BAPENDA lebih intensif dan secara silmutan, maka dari Badan Pendapatan Daerah untuk menerapkan Official Assesmentm penempatannya harus setiap tahun penilayannya agar supaya penilayannya itu mendekati nilai-nilai pasar.

Cara Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa untuk mengupayakan masyarakat dalam mendaftarkan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaannya adalah dengan melakukan sosialisasi-sosialisasi di kabupaten, kecamatan sampai di desa-desa akan pentingnya mendaftarkan membayar pajak PBB-P2 bagi kabupaten minahasa dan untuk kepentingan masyarakat. Pentingnya mendaftarkan pajak itu sangat berdampak bagi kepentingan masyarakat, karena melalui pajak masyarakat dapat merasakan pembangunan-pembangunan yang ada di kabupaten minahasa ini. Badan Pendapatan Daerah juga tidak bekerja sendirian mereka melibatkan pemerintah kecamatan dan pemerintah desa serta kelurahan untuk membantu dalam melakukan pendataan bagi wajib pajak yang belum mendaftarkan pajak mereka, melalui informasi dari pemerintah kecamatan, pemerintah desa bahkan kelurahan terkait ada tidaknya wajib pajak yang belum melakukan pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan maka petugas pajak melakukan turun langsung untuk melakukan pendataan dan pemuktahiran di lapangan.

Pendaftaran Wajib Pajak

Cara pendaftaran wajib pajak dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pendapatan Daerah itu pertama wajib pajak itu mengisi formulir surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) jadi di Formulir itu wajib pajak akan mengisi keadaan tanahnya luasnya berapa dan keadaan bangunannya kemudian posisi alamat jelasnya, kemudian petugas pajak akan meninjau langsung objek pajak yang telah didaftarkan, kemudian wajib pajak harus melampirkan bukti kepemilikan bahwa objek itu benar dimiliki kemudian identitas diri ktp, surat keterangan dari kepala desa sebagai keabsahan bahwa benar itu objek yang didaftarkan dimilikinya. Kemudian petugas pajak akan mengeluarkan nomor objek pajak dan petugas pajak akan memasukkan ke Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) secara resmi objek pajak itu terdaftar di DHKP Kabupaten Minahasa nanti setiap tahun wajib pajak akan wajib untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan Perkotaannya

Menurut hasil wawancara dari ketiga informan yang ada di BAPENDA terkait pendaftaran wajib pajak dan subjek pajak yaitu dari Badan Pendapatan Daerah membuat suatu panitia atau tim kerja secara sistematis dan terstruktur dan terorganisir dan masif dan terpusat dilakukan oleh BAPENDA di satu wilayah jadi cakupannya terfokus di satu wilayah terorganisir secara keseluruhan dilakukan secara masif. Badan Pendapatan Daerah bekerja sama dengan pemerintah desa melibatkan perangkat melakukan pendataan dengan format yang sudah disediakan oleh BAPENDA dan dari perangkat melakukan pendataan dalam pengawasan, setelah dilakukan pendataan dengan mengisi sesuai dengan format dokumen-dokumen pendaftaran tersebut dokumen-dokumen pendaftaran itu dihimpun dan dilakukan penilaian secara masal oleh BAPENDA dan mendapatkan nilai penetapannya.

Tahap Menghitung Pajak

Untuk tahap menghitung pajak adalah tahap yang dilakukan oleh petugas pajak dalam menghitung pajak terhutang dari tanah dan bangunan wajib pajak.

Tahap Pembayaran Pajak

Pada tahap ini wajib pajak akan membayar kewajiban atas tanah dan bangunannya. Setiap tahunnya SPPT dicetak di kantor Badan Pendapatan Daerah, dari pihak Badan Pendapatan Daerah masyarakat SPPT itu kepada wajib pajak melalui pihak desa ataupun kelurahan untuk diteruskan kepada wajib pajak setelah SPPT itu diterima baru kemudian wajib pajak melakukan pembayaran sebelum tanggal jatuh tempo 31 oktober seluruh wajib pajak harus melakukan pembayaran PBB-P2 di bank sulut cabang tondano atau kalau di desa diberikan kepada hukum tua lewat pala dan meweteng untuk dikumpulkan secara kolektif karena mungkin daerah cukup jauh dikumpulkan lewat hukum tua kemudian dibawa ke BAPENDA dan ketika ada wajib pajak yang tidak membayar pajak maka akan diberikan sanksi yaitu denda 2% dari pokok pajak selama maksimal 24 bulan.

Dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan masih terdapat wajib pajak yang kurang peduli dalam membayar pajak bumi dan bangunan, hal ini dapat dilihat dari tabel 1. target dan realisasi PBB-P2 yang ada di BAPENDA

Tabel 1. Data Target, Realisasi, Dan Presentasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tahun 2021-2022

No	Tahun	Target PBB-P2	Realisasi PBB-P2	Presentase
1	2021	5.445.760.142	3.945.530.681	72.45%
2	2022	7.025.374.938	4.568.355.777	65.03%
3	2023	7.105.667.109	4.370.488.115	61.51%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa

Berdasarkan Tabel 1, target yang ditetapkan pada tahun 2021 sebanyak 5.445.760.142 dan hanya terealisasi sebanyak 3.945.530.681, presentase yang diperoleh pada tahun ini sebesar 72.45%. Target yang ditetapkan pada tahun 2022 sebanyak 7.025.374.938, capaian realisasi tahun ini 4.568.335.777 presentase dibandingkan tahun lalu menurun sebesar 65.03%. Terakhir target yang ditetapkan pada tahun 2023 adalah 7.105.667.109 namun realisasi pencapaiannya menurun yaitu 4.370.448.115 dengan presentase 61.51%.

Tahap Pelaporan Pajak

Dalam tahap pelaporan pajak, wajib pajak akan melaporkan pembayaran pajak. Setelah itu, petugas pajak akan memeriksa di aplikasi. Tidak jarang wajib pajak melewatkan tahap ini, karena mereka percaya bahwa setelah mereka membayar pajak, masalah pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan telah selesai, namun kegagalan pembayaran pajak biasanya terjadi karena disebabkan oleh jaringan kurang bagus.

Kendala dari Penerapan Official Assesment System

Kesadaran membayar pajak dari wajib pajak, karena banyak pajak yang masih dibayar oleh hukum tua yang ada di desa tersebut. Ada juga wajib pajak yang tidak setuju dengan penetapan pajak karena dinilai mereka sudah terlalu besar,karena menurut wajib pajak manfaat pajak tidak langsung dapat dirasakan oleh wajib pajak. Kendala yang lain juga oleh sistem pemungutan official assessment ini ketika penetapan yang dilakukan secara masal official assesment itu bisa cakupan wilayah sehingga ada objek pajak yang menurut perhitungan individu sebenarnya itu diatas yang sudah ditetakan sehingga secara potensi penerimaan daerah itu merugikan pemerintah daerah jadi secara individu dinilai tinggi tapi karena official assessment nya secara masal penetapannya maka secara potensi penerimaan daerah itu tidak optimal

Menurut hasil wawancara dengan ketiga informan yang ada di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa terkait kendala dari penerapan Official Assesment System yaitu kesadaran membayar pajak dari wajib pajak masih kurang karena manfaat pajak tidak secara langsung dapat di rasakan oleh wajib pajak.

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Analisis Penerapan Official Assessment System Dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa.

Pada tahap pendafatran masih terbilang mudah dan jelas, namun masih terdapat wajib pajak yang tidak melakukan pendaftaran dengan baik dan benar. Oleh karena itu, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa terus mengupayakan masyarakat dalam mendaftarkan PBB-P2 mereka dengan melakukan sosialisasi tentang arti pentingnya mendaftarkan pajak karena melalui pajak masyarakat dapat merasakan pembangunan-pembangunan yang ada di Kabupaten Minahasa ini.

Tahap perhitungan pajak merupakan tahap yang dilakukan oleh petugas pajak untuk menghitung pajak terhutang dari tanah dan bangunan wajib pajak. Pada tahap ini, petugas pajak melihat pajak yang dikenakan kepada wajib pajak dengan menggunakan aplikasi, yang juga di hitung oleh petugas pajak tanpa membebani wajib pajak dalam menghitung pajaknya sendiri. Setelah menghitung pajak yang terutang, petugas pajak akan mencetak SPPT yang akan dibagikan ke kecamatan mempersilakan aparat desa membagikannya kepada masyarakat yang bersangkutan. Apabila masyarakat tidak menerima SPPT dari perangkat desa, wajib pajak harus menghubungi BAPENDA Kabupaten Minahasa untuk mendapat Salinan SPPT baru.

Pada tahap membayar pajak masih banyak wajib pajak yang kurang peduli dalam membayar pajak bumi dan bangunan yang dimilikinya. Berikut daftar wajib pajak yang telah membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang terdaftar di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa pada tahun 2021 sampai 2023 sebagai berikut:

Tabel 2. Data Jumlah Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tahun 2021-2023

No	Tahun	Jumlah Wajib Pajak	Wajib Pajak Yang Membayar	Wajib Pajak Yang Tidak Membayar
1	2021	130.507	82.736	47.771
2	2022	132.573	64.786	67.787
3	2023	133.419	54.182	79.237

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa

Tabel 2 menunjukkan bahwa tahun 2021 terdapat 130.507 wajib pajak pada tahun ini yang tidak membayar sebanyak 47.771 wajib pajak, sedangkan yang membayar hanya 82.736 wajib pajak. Pada tahun 2022, jumlah wajib pajak meningkat menjadi 132.573 orang,

dan yang membayar pajak hanya 64.78 wajib pajak dan yang tidak membayar pajak lebih tinggi sebesar 67.787 wajib pajak. Dan pada tahun 2023, jumlah wajib pajak kembali meningkat menjadi 133.419 orang, pada tahun ini jumlah wajib pajak yang membayar pajak berkurang menjadi 54.182 orang, sedangkan jumlah wajib pajak yang tidak membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terus bertambah sebanyak 79.237 orang. Dapat dilihat bagaimana kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kabupaten Minahasa. Hal ini terlihat bahwa target dan realisasi PBB-P2 yang diterima setiap tahunnya tidak menentu, mengalami kenaikan dan penurunan.

Pada tahap pelaporan pajak ini wajib pajak yang telah membayar pajak akan melaporkan bahwa mereka telah membayar pajak dan petugas pajak akan memeriksa di aplikasi. Pada tahap ini aplikasi yang di gunakan sering kali tidak bisa di buka karena di sebabkan oleh jaringan yang seringkali tidak stabil.

Analisis Kendala Dari Penerapan Official Assessment System Dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa.

Kendala dari penerapan Official Assessment System ini adalah official yang telah di tetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah terkadang tidak di setuju oleh wajib pajak karena official assessment menurut pandangan mereka terlalu besar sehingga menyulitkan untuk proses penerimaan PBB-P2. Pada saat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan kontribusi pembayarannya belum maksimal karena pemikiran masyarakat mengenai manfaat yang tidak bisa dirasakan secara langsung sehingga menyebabkan rendahnya kesadaran wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Serta wajib pajak yang tidak berdomisili di Kabupaten Minahasa mengalami kendala lain yang mengakibatkan petugas pajak kesulitan dalam mencari alamat wajib pajak, kendala ini sangat mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

KESIMPULAN

Penerapan Official Assessment System sudah diterapkan dalam sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Pada tahap pendaftaran wajib pajak, wajib pajak melakukan pendaftaran di kantor untuk melengkapi formulir dan persyaratan lainnya. Sealin itu, petugas pajak juga ikut aktif dalam pengukuran Lokasi bangunan atau tanah yang terdaftar PBB

Pada tahap perhitungan pajak, petugas pajak menghitung utang wajib pajak lalu kemudian di cetak dengan SPPT

Untuk sistem pembayaran, wajib pajak harus mendatangi bank sulut cabang tondano, atau kalau lokasinya jauh wajib pajak bisa memberikannya kepada hukum tua dan kemudian hukum tua yang akan membawah ke BAPENDA, hanya saja pada tahap pembayaran ini masih banyak wajib pajak yang kurang peduli dalam membayar kewajiban perpajakannya.

Badan Pendapatan Daerah mempunyai kendala dalam penerapan Official Assesment System: 1) Pada tahap penetapan pajak oleh Badan Pendapatan Daerah terkadang tidak di setuju oleh wajib pajak karena penetapan menurut pandangan mereka terlalu besar sehingga menyulitkan untuk prosos penerimaan PBB-P2; 2) Kesadaran membayar pajak dari wajib pajak karena manfaat pajak tidak secara langsung di dapatkan oleh wajib pajak.

SARAN

Bagi peneliti selanjutnya diharapkan untuk lebih rinci lagi dalam menganalisa tentang Official Assessment System. Dengan menggunakan berbagai macam cara.

Badan Penerimaan Daerah Kabupaten Minahasa harus secara bertahap memberikan edukasi kepada wajib pajak mengenai teknik pemungutan Official Assessment Sistem Pajak Bumi dan Bangunan. Tujuan dari sosialisasi ini adalah untuk membantu wajib pajak

memahami dampak positif yang timbul dari kepatuhan terhadap pajak, meskipun dampak tersebut mungkin tidak langsung dirasakan oleh wajib pajak itu sendiri. Sangat penting bagi wajib pajak untuk memahami pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan guna menumbuhkan kesadaran, kepatuhan, dan disiplin wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya agar mampu mencapai target yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewi Anggella. (2021). *Efektivitas Official Assesment System Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Kesadaran Hukum Masyarakat (studi Kasus di Kelurahan Pasirbiru Kecamatan Cibiru Kota Bandung)*.
- Dini A Halawan. (2022). *Analisis Penerapan Official assessment System Dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Labuhantubatu selatan*.
- Kolong, R., Kewo, C., Suot, H. L., Akuntansi, J., & Ekonomi, F. (2022). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. In *JAIM: Jurnal Akuntansi Manado* (Vol. 3, Issue 2).
- Manengkey, J. J., Mampow Luke Gianfillo, & Marunduh Andrew. (2020). *Pengaruh Luas Lahan, Luas Bangunan Dan Tata letak Tanah Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kabupaten Minahasa tahun 2015-2017*. Vol. 1.
- Meidy Kantohe, G. S. B. (2022). *Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Wajib Pajak Dan Tingkat Penghasilan Terhadap Kepatuhan Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Di Kecamatan Tompas*. vol 3.
- Muh. I. Yahya. (2023). *Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pencapaian Target Penerimaan Pajak PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa*.
- Pangkey, R., Joalgabsa, T., Kantohe, M., Akuntansi, J., & Ekonomi, F. (2021). MEMBAYAR PAJAK (Studi di Kelurahan Maesa Unima Kabupaten Minahasa). *JAIM: Jurnal Akuntansi Manado*, 2(3).
- Prong, F. N., Lambey, R., & Latjandu, L. (2023a). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Kepulauan Sangihe. In *Jurnal EMBA* (Vol. 11, Issue 2).
- Prong, F. N., Lambey, R., & Latjandu, L. (2023b). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Kepulauan Sangihe. In *Jurnal EMBA* (Vol. 11, Issue 2).
- Septian Firdaus. (2023). *Analisis Efektivitas Dan Efisiensi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Desa Pecalongan Kecamatan Sukosari Kabupaten Bondowoso*.
- Sinta Gusti Yan. (2019). *Analisis Sistem Pemungutan Dan Pencatatan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Pemerintah Kota Bandar Lampung Dalam Perspektif Ekonomi Islam*.
- Sumual, F., Veronita L, & Robert W. (2020). *Analisis Partisipasi Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Desa Sion Kecamatan Tompasbaru*.
- UU Nomor 28 Tahun 2009. (n.d.). *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*.
- Sugiyono. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta 2022