

**Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)  
dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik**

**Ervita tri irianti**

S1 Ilmu Administrasi Negara, Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum  
Universitas Negeri Surabaya  
ervitairianti@mhs.unesa.ac.idc

**Fitrotun Niswah**

S1 Ilmu Administrasi Negara, Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum  
Universitas Negeri Surabaya  
fitrotunniswah@unesa.ac.id

**Abstrak**

Pemungutan Pajak di Kabupaten Gresik dari Tahun ketahun selalu mengalami berbagai kendala atau hambatan. Salah satu hambatan yang dialami Kabupaten Gresik adalah masih adanya masyarakat yang kurang memiliki kesadaran untuk membayar pajak. Hal ini tentunya akan menyebabkan terjadinya penunggakan pajak yang nantinya mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Kabupaten Gresik itu sendiri. Kabupaten Gresik memiliki beragam potensi pajak daerah yang masih belum maksimal, Bidang industri merupakan satu dari beberapa potensi pajak yang dimiliki oleh Kabupaten Gresik. Pengembangan kawasan industri adalah potensi yang dapat dikembangkan sehingga nantinya dapat digunakan untuk peningkatan pembangunan daerah dengan lebih optimal lagi. Pelimpahan wewenang pengelolaan PBB-P2 dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah menyebabkan pemerintah Kabupaten Gresik dapat lebih muda dalam mengoptimalkan potensi yang dimilikinya. Adanya hambatan dalam pemungutan PBB-P2 mengakibatkan kurang maksimalnya pendapatan asli daerah (PAD) yang dimiliki oleh Kabupaten Gresik, hal ini dapat terlihat dari belum tercapainya target PBB-P2 setiap tahunnya. Optimalisasi adalah upaya yang dapat digunakan untuk meningkatkan realisasi PAD. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah menganalisis apa saja faktor-faktor yang harus disiapkan agar dapat meningkatkan PBB-P2 yang ada di Kabupaten Gresik

**Kata Kunci** : Optimalisasi, Pendapatan Asli Daerah, Pajak bumi dan Bangunan.

**Abstract**

Tax collection in Gresik Regency from year to year always experiences various obstacles or obstacles. One of the obstacles experienced by Gresik Regency is that there are still people who do not have the awareness to pay taxes. This of course will cause tax arrears which will result in losses for Gresik Regency itself. Gresik Regency has a variety of potential regional taxes that are still not maximized. The industrial sector is one of several potential taxes owned by Gresik Regency. The development of industrial estates is a potential that can be developed so that later it can be used to increase regional development more optimally. The delegation of the authority to manage PBB-P2 from the central government to the local government has made the Gresik Regency government easier to optimize its potential. The existence of obstacles in the collection of PBB-P2 resulted in the less than the maximum local revenue (PAD) owned by Gresik Regency, this can be seen from the unachieved target of PBB-P2 every year. Optimization is an effort that can be used to increase the realization of PAD. The purpose of this research is to analyze what factors must be prepared in order to increase PBB-P2 in Gresik Regency.

**Keywords:** optimizatio, Local Own-Source Revenue , land and building tax.

## PENDAHULUAN

Setiap kabupaten dan kota berhak dan berkewajiban untuk mengelolah kehidupan rumah tangga daerahnya sebagai upaya peningkatan dalam menyelenggarakan pemerintahan dan pelayanan kepada warga daerah secara efektif dan efisien. Indonesia memiliki tujuan untuk mewujudkan kesejahteraan dan keadilan bagi masyarakat baik dalam hal materiil maupun dari spiritual secara merata yang berdasarkan UUD 1945. Untuk mewujudkan tujuan tersebut diperlukan berbagai macam usaha yang dapat dilakukan pemerintahan di pusat maupun dalam daerah. Menurut UU No. 23 Tahun 2014 berkenaan dengan Pemda, menyatakan:

“Kewenangan yang luas diberikan pada Daerah kabupaten/kota sesuai dengan potensi dan kemampuan yang dimiliki setiap Daerah. Kabupaten/Kota memiliki kewenangan untuk membuat kebijakan Daerah untuk memberikan pelayanan kepada publik dengan baik, meningkatkan peran serta prakarsa dan pemberdayaan masyarakat yang memiliki tujuan pada peningkatan kesejahteraan masyarakat”.

Penetapan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang otonomi daerah tersebut merupakan suatu tuntutan reformasi. Berdasarkan Komisi Pengawasan Pelaksanaan Otonomi Daerah (KPPOD) telah berlaku sejak 1 Januari 2001 di Indonesia yang mengacu pada UU No. 22 Th 1999 berkenaan dengan Pemda serta pada UU No. 25 Th 1999 berkenaan dengan perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dengan pemerintahan daerah. Dengan diberlakukannya undang-undang ini, setiap daerah berkewajiban memberi pelayanan yang lebih baik. Selain itu juga setiap daerah harus dapat mandiri di setiap bidang dan sektor dalam meningkatkan segala aspek di daerah tersebut tidak terkecuali pada sektor pendapatan asli daerah (PAD).

Mengacu pada UU No. 23 Th. 2014 berkenaan dengan Pemda serta UU No. 23 Th. 2004 berkenaan dengan Perimbangan keuangan antara Pusat dan Daerah, setiap daerah bertanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan daerah. pemenuhan kebutuhan daerah, terkhusus dalam hal pembangunan dan penyelenggaraan pemerintah dapat memperoleh dana dari hasil pendapatan daerah tersebut. Sumber pendapatan di daerah dikenal dengan sumber PAD.

Pendapatan Asli Daerah didapat dari pembayaran pajak oleh masyarakat dan retribusi daerah. Pajak daerah ialah salah satu hal yang dikelola pemerintah daerah yang menjadi sebuah kewajiban atas daerah yang telah ditetapkan oleh hukum dan dibayar oleh individu atau badan tanpa kompensasi langsung untuk kesejahteraan seluruh penduduk daerah yang dimanfaatkan sebagai sumber untuk mendani kepentingan daerah yang memiliki tujuan untuk

memakmurkan rakyat. Pajak daerah merupakan penyumbang terbesar Pendapatan Asli Daerah pertama, sedangkan kedua adalah retribusi daerah. Mardiasmo (2009) beranggapan:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Pada zaman otonomi daerah seperti sekarang ini, tiap-tiap pemerintahan daerah berhak dan berkewajiban dalam mengelola keperluan pemerintahan guna untuk menyelenggarakan pemerintahan dan memberi layanan pada masyarakat secara efektif dan efisien. Salah satu daerah yang telah melaksanakan otonomi tersebut adalah Kabupaten Gresik. Dalam rangka menjalankan otonomi daerah pemerintah Kabupaten Gresik memiliki hak untuk mengenakan pungutan kepada masyarakatnya dengan berdasar kepada peraturan dan UU yang diberlakukan.

Salah satu bidang keuangan daerah yang dikelola sendiri oleh Pemkab Gresik adalah PAD. Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Gresik terbagi menjadi:

1. Pajak Daerah;
2. Retribusi daerah;
3. hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan;
4. lain-lain pendapatan asli daerah yang sah;

Berikut tabel target dan realisasi PAD di Kabupaten Gresik dari Tahun 2016-2018:

**Tabel 1**  
**Target dan Realisasi PAD Kabupaten Gresik**  
**Tahun 2016-2018**

Tahun	Target PAD	Realisasi PAD	Dalam %
2016	836.440.666.433,28	715.480.938.191,16	85,54
2017	910.630.160.210,27	872.228.498.248,20	95,78
2018	921.926.953.257,00	952.832.098.026,86	103,79

Sumber: LKPJ JKabupaten Gresik Tahun 2016-2018

Berdasarkan tabel diketahui bahwa PAD telah mengalami fluaktuasi dari tahun ketahun dimana PAD tertinggi terdapat pada tahun 2018 sebesar Rp952.832.098.026,86 dan PAD terendah pada tahun 2015 yakni sebesar Rp 715.480.938.191,16. Penghasilan PAD kedepannya dapat digunakan untuk membantu Daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi di Kabupaten Gresik serta dalam mengelola keperluan keluarga masing-masing, terlepas dari penggunaan pendapatan yang berasal dari Pemerintah berupa dana subsidi atau bantuan. Sebagai upaya peningkatan kesejahteraan rakyat tertuama untuk

membayai pembangunan bisa bersumber pada PAD.

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah bagian dari PAD, sejalan dengan yang tertuang pada Pasal 1 ayat (2) huruf j UU No. 28 Tahun 2009 berkenaan dengan PBB-P2. PBB-P2 ialah pajak yang dulunya diatur pemerintah pusat tetapi sekarang telah di alihkan ke Pemda. PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan) memiliki sifat kebendaanyang artinya besarnya pajak yang harus dibayarkan ditentukan berdasarkan keadaan objek yaitu tanah serta bangunan.

Alasan dipilihnya PBB-P2 dalam penelitian ini karena dari 10 (sepuluh) obyek pajak 3 (tiga) obyek pajak di Kabupaten Gresik tidak tercapai yaitu: Pajak Hiburan, Pajak Parkir dan PBB-P2. Selain itu fenomena yang terjadi di lapangan, terlihat bahwa masyarakat di Kabupaten Gresik dala berpastisipasi membayar PBB masih dikatakan rendah dimana PBB sendiri meruakan hal yang wajib bagi masyarakat. Hal tersebut bisa dilihat dari capaian target dan realisasi pendapatan PBB-P2 di Kabupaten Gresik. Berikut table capaian target dan realisasi PBB-P2 Kabupaten Gresik pada Tahun 2016-2017:

**Tabel 2**  
**Target dan Realisasi PBB-P2 Kabupaten Gresik**  
**Tahun 2016-2017**

Tahun	Target PBB-P2	Realisasi PBB-P2	Dalam %
2016	82.000.000.000	76.348.974.239	93,11
2017	82.687.500.000	79.982.294.224	96,73

Sumber: LKPJ Kabupaten Gresik Tahun 2016-2017

Berdasarkan tabel bisa dikatakan bahwasannya di tahun 2016-2017 telah terjadi kenaikan atas realisasi PBB-P2, hanya saja pencapaian tersebut belum bisa mencapai target yang ada. Kabupaten Gresik tercatat sebagai kabupaten yang maju dan meruakan kawasan industri utama di Provinsi Jawa Timur. Di Kabupaten Gresik terdapat banyak perusahaan baik perusahaan besar maupun kecil, senagai contoh PT. Petrokimia dan PT. Semen Gresik. Selain itu ada t Kawasan industry lain seperti Kawasan Industri Maspion, Kawasan Industri Gresik (KIG), perusahaan-perusaan asing ataupun negeri yang mengembangkan usahanya, dan juga terdapat banyak perusahann yang berdiri di luar KIG. (<http://gesikkab.bps.go.id>).

Kabupaten Gresik adalah kabupaten yang telah menerapkan PBB-P2 sebagai pajak daerah bermula pada tahun 2012 bersamaan dengan Sidoarjo sesuai UU No. 28 Th. 2009 berkenaan dengan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengatakan bahwa Pemda harus melakukan pengelolaan tersendiri atas PBB-P2 di masing-masing daerahnya. Oleh karena itu, masyarakat kota Gresik berkewajiban dalam pembayaran pajak. Membayar PBB merupakan kewajiban bagi masyarakat dan merupakan salah satu bentuk kontribusi dalam meningkatkan pembangunan di Daerah ( Sulistianingtyas dkk, 2018).

Berkenaan dengan itu, maka sumber PAD Kabupaten

Gresik khususnya pajak yang menjadi sumber PAD, jelas harus dioptimalkan pemungutan dan penerimaannya untuk mencapai tujuan peningkatan penerimaan PAD. Perkembangan pesat dunia bisnis dan perdagangan saat ini menyebabkan bidang perpajakan semakin penting guna meningkatkan PAD. Dinas pengelolaan kekayaan dan aset pemerintah Kabupaten Gresik yang bertanggungjawab atas pemungutan pajak daerah, harus dapat mengoptimalkan operasionalnya dengan melakukan banyak perbaikan berdasarkan kendala yang ditemui pada tahun sebelumnya dan menemukan solusi secepat mungkin.

Pemberlakuan UU No. 28 Th. 2009 berkenaan dengan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menguatkan pemerintah untuk memiliki wewenang dalam mengelola PBB-P2 di tingkat kota atau kabupaten, yang didalamnya mewajibkan Pemda dalam menetapkan peraturan tentang tata cara melaksanakan pengelolaan yang berupa Perda. Peraturan Bupati ataupun Walikota menegaskan bahwa aktivitas mereka dalam memungut pajak dilakukan dengan benar. Realisasi PAD akan semakin meningkat dengan adanya perpindahan wewenang PBB-P2 dari pajak pusat ke pajak daerah.

Pemberiaan PBB-P2 didasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). NJOP merupakan dasar untuk menentukan ketentuan serta cara untuk menghitung nilai PBB-P2, khususnya dalam menghitung harga jual tahan secara umum dan wajar. Cara lain menentukan NJOP yaitu berdasarakan perbandingan harga dengan obyek sejenis dengan nilai jual pengganti maupun nilai perolehan. Penetapan NJOP tersebut dilaksanakan satu kali dalam kurun waktu 3 tahun dan dilakukan oleh menteri keuangan, terkecuali beberapa daerah yang penetapannya dilakukan setahun sekali berdasarakan tren daerahnya. Karena NJOP ditetapkan sesuai harga rata-rata transaksi jual-beli, maka penerapan PBB-P2 di lapangan nilai NJOP bisa naik dan juga turun dari transaksi yang dilakukan oleh masyarakat.

Penilaian PBB-P2 dilakukan secara sistematis dan tepat seperti penilaian pada objek tanah dan bangunan dengan tarif pajak hingga 0,3% untuk memperoleh besar pajak yang ditarik oleh pengelola pajak. Metode tersebut merupakan cara yang tepat untuk mencapai aspek PBB-P2 yang adil dan seimbang, sebab penarikan PBB-P2 bisa menjadi tidak adil jika sistem pukul rata diberlakukan (Burton, 2009:21).

UU No. 28 Tahun 2009 menyebutkan bahwa formula perhitungan PBB-P2 adalah :

**Tarif (NJOP-NJOPTKP)**

Ket:

- Tarif yaitu pungutan PBB-P2 menurut Pasal 80 dalam UU No. 28 Th 2009 tertuliskan bahwasannya tarif PBB-P2 tertinggi mencapai 0,3%, Sedangkan besaran PBB-P2 diberikan ke masing-masing Daerah

untuk diatur sesuai peraturan daerah dan mengacu pada batasan tertinggi.

- Nilai jual objek pajak (NJOP), yakni rata-rata harga jual beli properti antara penjual dan pembeli yang terjadi secara merata, jika transaksi tidak terjadi antara penjual dan pembeli maka dapat diganti dengan properti lain yang memiliki nilai sebanding (Hartono dan Supardi, 2010:44).
- NJOPTKP merupakan nilai jual objek pajak yang tidak dikenai pajak dengan harga terendah Rp 10.000.000,-.

NJOP didapatkan dari proses yang dilakukan selama mendata dan menilai properti dan merupakan faktor utama dalam penentuan tinggi rendahnya besaran PBB-P2. Penilaian objek bumi dan bangunan merupakan proses wajib dalam penetapan NJOP yang merupakan dasar untuk memberlakukan PBB-P2 (Hartono & Supardi, 2010:30).

Pengelolaan PBB- P2 memiliki permasalahan empiris yang dapat dikatakan cukup kompleks, hal ini dapat diketahui melalui beberapa penelitian yang ada, seperti penelitian yang dilakukan Widari (2016) di Kota Surabaya, hasil dari penelitian tersebut mengemukakan bahwa realisasi PBB-P2 di Kota Surabaya pada tahun 2011-2013 tidak sesuai dengan target yang ditetapkan. Dari tahun 2011-2013 nilai PBB-P2 tertinggi didapatkan di tahun 2013 yakni sebesar 86,52% dari target sebesar Rp 732.456.308.000,-. terealisasi sebanyak Rp 633.727.929.627,-.

Dalam penelitian ini, Widari menyarankan kepada Pemerintah Kota Surabaya untuk lebih aktif dalam melayani secara lebih baik baik serta memberikan sosialisasi yang rutin agar bisa meningkatkan rasa patuh masyarakat dalam membayar pajak kedepannya. Selanjutnya dalam penelitian Kim *et.al* (2013) diketahui bahwa tingkat penerimaan PBB-P2 di Seoul antara juga belum tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan yaitu hanya mencapai 73,7% dan 82,8%.

Penelitian tentang PBB-P2 sebelumnya telah banyak dilakukan diantaranya yaitu Hartono & Supardi (2010) melakukan penelitian mengenai perluasan PAD Kabupaten Gresik melalui PBB-P2. Penelitian ini menunjukkan bahwa perluasan pajak yang terjadi hanya pada pajak hotel, hiburan, reklame, restoren dan pajak air tanah. Kemudian, untuk penerangan jalan, parkir, perolehan hak atas tanah, dan mineral logam belum dikenakan pajak. Kemudian, Adelina (2012) melakukan penelitian tentang Efektifitas dan Kotribusi Penerimaan PBB terhadap Pendapatan Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2007-2011, penelitian tersebut menunjukkan bahwa PAD Gresik menerima subsidi dari pemerintah secara rutin. Berdasarkan penelitian Adelina diketahui bahwa pendapatan PBB-P2 Kabupaten Gresik dapat meningkatkan pendapatan daerah

di Kabupaten Gresik. Akan tetapi peningkatan pendapatan daerah tersebut tidak sebanding dengan kontribusinya di Kabupaten Gresik. Kontribusi PBB-P2 di Kabupaten Gresik sendiri masih sangat kurang dan tidak dapat dirasakan oleh masyarakat di Kabupaten Gresik.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Ameli (2016) yang melakukan penelitian dengan tentang pengoptimalisasian UPTD PDP kecamatan Mandau Kab. Bengkalis” dalam memungut PBB-P2. Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Optimalisa PBB-P2 di Mandau masih belum maksimal karena masih terdapat WP yang tidak tercatat serta subjek PBB-P2 yang harusnya terdaftar tapi ternyata tidak terdaftar. Selain itu Hildawati (2016) yang melakukan penelitian di Kota Dumai terkait optimalisasi penerimaan daerah pasca dialihkannya PBB-P2 dari pusat ke daerah di Kota Dumai mengatakan bahwa presentase kenaikan PAD di Kota Dumai hanya 10,85% dan lebih kecil dari tahun sebelumnya.

Menurut data yang diperoleh dari hasil analisis LAKIP (Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah) BPPKAD (Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) serta LKPD (Laporan Keuangan Pemerintah Daerah) Kabupaten Gresik dari tahun 2016-2018 Kabupaten Gresik telah melakukan berbagai upaya dalam mengoptimalisasikan PBB-P2 diantaranya yaitu :

1. Intensifikasi dalam meningkatkan kualitas pelayanan untuk wajib pajak dan membenahi sistem informasi serta prosedur pengelolaan pajak daerah.
2. Melakukan penagihan door to door kepada wajib pajak.
3. Optimalisasi pendaftaran wajib pajak baru dan pemeriksaan tarif pajak
4. menaikkan tingkat sadar masyarakat untuk melunasi pajak melalui sosialisasi.

Pengoptimalisasian PBB-P2 dalam pelaksanaannya dipengaruhi berbagai hal, antara lain sebagai dukungan dan hambatan.. Hambatan yang dialami Kabupaten Gresik dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 yang dari tahun ke tahun masih terus dialami yakni masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak. Hal ini dapat kita ketahui dari masih adanya wp yang belum membayarkan tanggungannya ataupun belum melaporkan SPT (Surat Pemberitahuan Pajak) tahunannya. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi II, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Gresik Utara, Andi Setyawan menyatakan bahwa pihaknya masih akan tetap memeriksa WP yang belum melaporkan SPT tahunannya walaupun pelaporan SPT Pajak WP 2018 telah berakhir. Hal yang sama juga dikatakan oleh kepala kantor pajak Gresik Selatan Rahmat Basuki bahwa ia sudah memerintahkan kepala seksi yang berada dibawah kepemimpinannya dalam pengawasan wajib pajak dan tidak menuntaskan kewajibannya untuk

melaporkan SPT-nya. (<https://radarsurabaya.jawapos.com>).

Selain itu Pengamat perpajakan Gresik, Firdaus Indra Tuhaera juga meminta kepada KPP Gesik Selatan dan Utara untuk lebih sering lagi melakukan sosialisasi karena semakin banyak masyarakat atau WP yang tidak menerima informasi, kurangnya informasi tersebut dapat menyebabkan penerimaan pajak di Gresik akan semakin rendah karena kurangnya kesadaran masyarakat ataupun kurangnya informasi yang diketahui terkait kewajiban lapor SPT. (<https://radarsurabaya.jawapos.com>)

Dari beberapa kondisi di atas maka penulis kemudian membuat perumusan masalah yaitu “bagaimana cara pemerintah Kabupaten Gresik mengoptimalkan PBB-P2?”. Tujuan penelitian ini yaitu mengidentifikasi strategi pemerintah Kabupaten Gresik dalam mengoptimalkan pendapatan asli daerah dan menganalisis cara-cara yang dilakukan pemerintah desa tersebut dalam mengoptimalkan PAD.

Manfaat penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan pengetahuan terutama bagi pemerintah daerah untuk menerapkan strategi-strategi dalam meningkatkan PAD dengan pemungutan PBB P-2.

## METODE

Metode kualitatif digunakan untuk mengetahui bagaimana proses pemungutan PBB-P2 yang ada pada Kabupaten Gresik serta faktor apa yang menjadi penghambat penarikan PBB-P2 sehingga peneliti dapat mendeskripsikan hambatan-hambatan tersebut.

Penelitian ini bersifat deskriptif, peneliti berharap mendapatkan gambaran lengkap terkait PBB-P2 serta implementasinya di Kabupaten Gresik guna menjawab pertanyaan terkait pertumbuhan pendapatan asli daerah di kabupaten Gresik itu sendiri. Penelitian ini dilakukan di Kab. Gresik, khususnya pada Badan Pendapatan Pengelolaan, keuangan dan Aset Pemerintah (BPPKAD) Kab. Gresik.

Fokus penelitian yaitu optimalisasi pemungutan pajak untuk peningkatan PAD. Penelitian ini akan dikaji dengan menggunakan teori Halim (2016:8-10) mengenai faktor pendukung optimalisasi pajak di Kabupaten Gresik. Menurutnya terdapat 5 aspek faktor pendukung optimalisasi pemungutan pajak yaitu :

1. Update data wajib pajak
2. Pemetaan pajak
3. Pelayanan berkualitas
4. Penagihan tersruktur
5. Sosialisasi menyeluruh

Peneliti mengambil dari data sekunder yaitu peneliti akan mengambil data terkait PBB-P2 dari laporan yang ada di BPPKAD dan KPP Kabupaten Gresik, perundang-undangan, buku, buletin, makalah, skripsi, maupun jurnal

ilmiah yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada di tulisan ini.

Data dikumpulkan dengan menggunakan metode telaah dokumen yaitu dengan menggumpulkan data melalui peninggalan tertulis baik berupa arsip, buku, pendapat, ataupun dalil atau hukum. Metode ini merupakan alat utama dalam menggumpulkan data karena hipotesis dibuktikan secara rasional juga logis dengan adanya teori, hukum serta pendapat.

Sedangkan metode pengolahan data membutuhkan analisis semua data yang dikumpulkan selama kegiatan penelitian. analisis dikembangkan dengan menerapkan model interaktif milik Miles dan Huberman (dalam Sugiyono, 2011:247) dengan mereduksi data, menyajikan data serta mengambil kesimpulan (verifikasi). Oleh karena itu, penyimpulan data selama penelitian dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan dalam penelitian ,dan mungkin tidak dikarenakan rumusan masalah yang ada di penelitian masih bersifat sementara.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam rangka menangani berbagai hambatan dan kendala yang ada di Kabupaten Gresik dibutuhkan berbagai Faktor yang mendukung terbantunya pengelolaan PBB-P2 dan jalan yang ditempuh untuk mengoptimalkan PBB-P2. Sesuai dengan teori Halim (2016) bentuk optimaliasasi yang sesuai dengan Kabupaten Gresik yaitu :

### 1. Updating Data Wajib Pajak

Kegiatan ini dilakukan untuk melakukan penyesuaian terhadap data objek pajak di Kabupaten Gresik yang sudah terdaftar di basis data dengan kondisi terbaru obojck pajak tersebut. Pendataan Wajib Pajak pada umumnya merupakan upaya yang dilakukan pemda dalam menginventariskan objek wajib pajak. Pendataan serta penilaian objek PBB-P2 dapat dilakukan secara keseluruhan dan maksimal apabila proses *Updating* data telah dilakukan secara maksimal (Nugrahadi, 2018:61-81) pendataan objek dan subyek PBB-P2 dilakukan oleh BPPKAD dengan memakai formulir Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak/ Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP / SPOP) serta dilakukan pada satu desa/kelurahan serta memakai salahsatu dari alternative pendataan sebagai berikut :

- a. mendata dengan menyampaikan dan memantau pengembalian SPOP.
- b. mendata melalui identifikasi objek pajak.
- c. mendata melalui verifikasi objek pajak.
- d. mendata melalui pengukuran bidang objek pajak.

Data Wajib Pajak saat membuat database maupun setelahnya dimungkinkan terjadi peubahan objek , subyek , maupun ZNT (Zona Nilai Tanah) . perubahan terhadap objek, subyek, ataupun zona nilai tanah wajib dilaporkan secara hierarkis sesuai rentang kendali pada pengawasan

yang ada. Semua perubahan yang ada akan dibuatkan SOP guna mempermudah pengarsipan serta histori data.

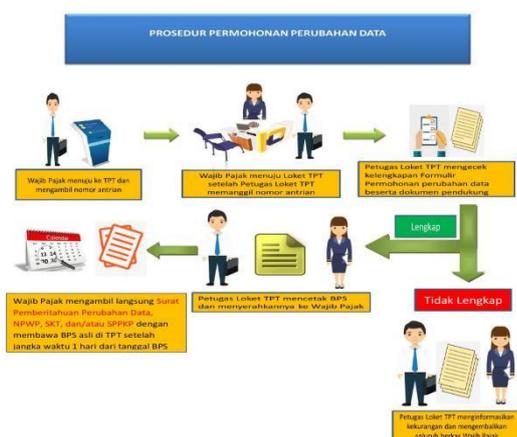
Jika Nilai Indeks rata-rata (NIR) dan ZNT mengalami perubahan maka wajib disimpan sebaik mungkin serta direkam/dokumentasikan pada NIR dan ZNT tersebut, agar Nomor Objek Pajak (NOP) yang lama dan juga yang baru dapat terlihat nantinya. Perubahan pada penulisan nama jalan bisa dilakukan pada Daftar Hasil Rekaman (DHR) yang ada sesuai dengan standar penulisan nama jalan. Pada setiap perubahan yang ada terkhusus yang berhubungan dengan perubahan NOP dan ZNT, selain dilakukan pemuktahiran dan updating data pada computer juga dilakukan perubahan pada peta yang memiliki keterkaitan dengan semua perubahan yang ada. Perubahan data Wajib Pajak dapat dilakukan jika :

- Terdapat perbedaan data atau informasi pada administrasi di bagian perpajakan dengan kondisi yang sesungguhnya
- Berubahnya informasi tidak menjadikan berpindahnya WP yang sudah terdata.

Perubahan informasi WP yang dapat dirubah yaitu :

- Identitas WP dapat dirubah asalkan bentuk badan hukum tidak dirubah.
- Alamat tempat seorang WP menjalankan usahanya di daerah yang sama dapat dirubah
- Macam usaha yang dilakukan WP
- Struktur permodalan ataupun kepemilikan WP yang tidak mengalami perubahan bentuk
- Terjadi kekeliruan dalam penulisan infoemasi tentang WP di bagian admin Dirjen Pajak
- Adanya ketidaksamaan yang terjadi diantara informasi atau data yang berhubungan dengan bentuk yang tercatat pada database di kantor pajak, dengan bentuk usaha WP yang sesungguhnya dan semestinya terekam di database di kantor pajak seperti data atau dokumen yang diberitahukan oleh WP.

Perubahan data wajib data dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :



Gambar 1. Prosedur Permohonan Perubahan Data

Sumber : sipp.mempan.go.id

Jika ingin melakukan perubahan data maka Wajib Pajak wajib untuk mengikuti alur prosedur permohonan perubahan data seperti pada gambar di atas. Wajib Pajak datang ke Pelayanan Terpadu (TPT) Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang ada di Kabupaten Gresik dan mengambil nomor urut untuk mengantri. Setelah itu Petugas akan memanggil wp berdasarkan nomor urut antrian. Wajib Pajak kemudian menuju ke loket untuk menyerahkan formulir Permohonan perubahan data beserta berkas-berkas pendukung. Petugas lalu akan memeriksa kelengkapan berkas yang dibawa oleh Wajib Pajak, jika dokumen yang diserahkan oleh wajib pajak belum lengkap petugas akan menyampaikan berkas-berkas apa saja yang wajib dilengkapi dan akan mengembalikan Formulir Permohonan perubahan data beserta berkas-berkas pendukung dan jika telah lengkap, Petugas akan memberikan Bukti Penerimaan Surat (BPS) kepada wp. Setelah 1 hari dari tanggal BPS, wp harus kembali ke TPT untuk mengambil Surat Pemberitahuan Perubahan Data, NPWP, SKT, dan SPPKP dengan syarat menyerahkan BPS aslidan Proses selesai.

## 2. Pemetaan Objek Pajak

Pemetaan objek pajak PBB-P2 di Kabupaten Gresik dilakukan untuk, mengumpulkan, mendapatkan serta melengkapi data objek pajak untuk diolah menjadi informasi berupa data geografis objek pajak dan wp yang nantinya akan digunakan untuk keperluan administrasi perpajakan. Kegiatan pemetaan ini dilakukan terhadap wilayah - wilayah yang ada di Gresik yang telah berkembang dan berubahnya kegunaan tanah sebagai contoh kawasan sawah yang sudah berubah kegunaan menjadi kompleks. Pemetaan yang diperlukan pada keadaan seperti itu guna menentukan ZNT yang baru dan juga untuk menghitung berapa NJOP PBB-P2 tersebut. Hal ini harus dilakukan di kabupaten Gresik mengingat banyaknya daerah industri yang ada di Kabupaten Gresik.

Seperti yang telah ditetapkan pada Peraturan Dirjen Pajak No. PER-29/PJ/2016 disebutkan ada 2 metode yang bisa digunakan dalam pemetaan objek pajak PBB-P2 yakni:

- Metode Pengukuran

Dalam metode ini digunakan satelit dalam mengukur tanah, serta memakai alat bantu yang berupa in dera jarak jauh, ataupun dengan menggunakan alat ukur lainnya yang dianggap sesuai.

- Metode Pengkonversian Peta

Metode ini dilakukan dengan lewat perpindahan antara sistem digital/proyeksi peta analog ke peta digital.

Pada pelaksanaan pemetaan objek pajak terdapat dua subjek yang terlibat yakni tim pemetaan serta wp itu sendiri. Keduanya masing- masing memiliki kewajiban tersendiri. Hasil pemetaan berupa peta ZNT, peta blok, serta peta desa. Tahap pemetaan objek pajak PBB-P2 dilakukan melalui

tata cara yang terstruktur seperti :



Gambar 2: tata cara pemetaan objek pajak PBB-P2  
Sumber :Kemenkeu.go.id

Dari gambar tahap pertama adalah tahap persiapan. Tahap persiapan ini sendiri menyangkut tentang perizinan, tim pelaksana, jadwal, serta dokumen-dokumen pendukung lainnya. Tahap selanjutnya adalah pra pelaksanaan, dalam tahap ini tim pemetaan PBB-P2 Kabupaten Gresik akan memberitahukan langsung surat pemberitahuan pemetaan kepada para wp yang ada. Salah satu kendala yang dihadapi Kabupaten Gresik dalam pemungutan pajak PBB-P2 adalah wp yang tidak berada di lokasi. Untuk menghadapi kendala tersebut maka surat bisa disampaikan melalui wakil ataupun kuasa wp. Kemudian tim akan langsung bertemu dengan wp ataupun yang mewakili untuk mengsosialisasikan pemetaan yang nantinya akan dilakukan.

Selain itu Tim pemetaan wajib untuk memberitahukan wewenang, hak dan tujuan tim pelaksana, dan juga hak dari wp sendiri. Kegiatan pertemuan ini wajib untuk didokumentasi untuk didata serta harus memiliki berita acara yang diandatangani oleh tim serta wp ataupun yang mewakili. Jika wp atau wakilnya tidak menandatangani, maka tim wajib membuat catatan penolakan untuk ditindaklanjuti. Berkas-berkas yang dibutuhkan selama kegiatan dapat dipinjam secara langsung dibuktikan dengan bukti peminjaman serta pengembalian berkas atau bisa melalui surat permintaan peminjaman dokumen.

Tahap ketiga dalam pemetaan objek pajak adalah pelaksanaan, Tim bisa langsung melakukan kegiatan apabila proses perizinan dan berkas-berkas yang dibutuhkan telah selesai, kegiatan dapat dilakukan dengan cara konversi peta ataupun dengan menggunakan metode pengukuran. Pemetaan objek pajak di Kabupaten Gresik wajib diselesaikan selama

3 bulan. Tim pemetaan wajib datang ke lokasi jika kegiatan pemetaan dilakukan dengan menggunakan metode pengukuran. Dan jika dengan cara konversi peta maka tim harus melakukan perubahan dari peta analog ke peta digital.

Tahap keempat adalah tahap pengalaporan hasil pemetaan, tim wajib untuk memberitahukan hasil pemetaan baik melalui pos/faksimili ataupun melalui surat pemberitahuan hasil pemetaan ataupun secara langsung kepada wajib pajak.

Hasil kegiatan pemetaan berupa uraian data dan pembahasan akhir dan wajib ditandatangani oleh tim serta wajib pajak ataupun wakilnya. Hasil pemetaan adalah peta yang sesuai dengan kebutuhannya, misalnya peta ZNT akan menampilkan peta zonasi objek PBB-P2 dengan menampilkan warna yang berbeda-beda. Nomor diberikan kepada setiap objek pajak yang ada berdasarkan NOP pada SPPT. Dengan adanya peta ini maka Pemerintah Kabupaten Gresik akan semakin mudah dalam mengelola pajak PBB-P2.

Tahap terakhir dalam pemetaan objek pajak adalah tahap pengembalian berkas-berkas. Pada tahap ini berkas-berkas yang telah dipinjam sebelumnya wajib untuk dikembalikan dengan menyertakan bukti peminjaman. Berkas-berkas ini wajib dikembalikan selambat-lambatnya 7 hari sejak tanggal Laporan Hasil Pemetaan.

### 3. Pelayanan Berkualitas

Upaya lain yang bisa dilakukan guna meningkatkan PBB-P2 yakni dengan meningkatkan kepatuhan wp. Meningkatkan kualitas pelayanan menjadi lebih baik lagi merupakan cara untuk meningkatkan kepatuhan wp. Pelayanan tersebut harus dapat membuat wp menjadi nyaman membuat wp mudah untuk menunaikan keajibannya serta pelayanan tersebut wajib bersifat transparan. Adanya wp yang belum membayar PBB-P2 saat ini diduga karena adanya indikasi menurunnya kualitas layanan ataupun karena kepuasan Wajib Pajak yang belum terpenuhi. Hal ini adalah permasalahan yang harus segera diselesaikan sebab semakin banyaknya WP yang belum membayar PBB-P2 akan memberikan dampak buruk pada penerimaan pajak yang akan semakin menurun.



(Sumber: Surjoputro dkk., 2009:32-35)

Gambar 3 : Kualitas pelayanan dan kepatuhan WP  
Sumber : Surjoputro., 2009:32-35

Berdasarkan gambar di atas dapat diketahui bahwa masih terdapat kesenjangan kepatuhan WP dalam membayar pajak, yaitu selisih atas penerimaan yang ada terhadap potensial pajak beserta tingkat kepatuhan yang merupakan alat pengukuran yang memiliki keakuratan tinggi atas administrasi pada perpajakan dan masing-masing sektor perpajakan.

Ketidakberhasilan dalam pengumpulan PBB-P2 adalah dampak dari kesenjangan kepatuhan WP dalam membayar pajak tersebut. Apabila kepatuhan WP semakin tinggi untuk membayar pajak akan menyebabkan kesenjangan kepatuhan menjadi kecil dan dapat menyebabkan proses pemungutan pajak meningkat. Begitu pula sebaliknya, jika kesenjangan kepatuhan WP rendah maka akan menyebabkan semakin rendah pajak yang terkumpul.

Usaha peningkatan kepatuhan WP telah dilakukan dengan berbagai cara diantaranya yaitu memperbaharui sistem administrasi perpajakan yang ada. Surjoputro dkk. (2009:32-35) menyatakan bahwasannya tingkat patuh WP didasarkan pada keadaan sistem administrasi perpajakan yang terdiri dari *tax service* dan *tax enforcement*. Berikut 2 langkah yang bisa dilakukan untuk memperbaiki sistem administrasi guna untuk meningkatkan sikap patuh WP:

- a. Wajib Pajak akan patuh jika diberi pelayanan yang baik, memuaskan, dan cepat, mendapat manfaat bagi pembangunan bangsa;
- b. Wajib Pajak patuh apabila terdapat sanksi berat jika mereka tidak melaporkan pajak yang diketahui oleh administrasi perpajakan dan dideteksi oleh sistem informasi serta *crosschecking* informasi oleh instansi lain.

Sistem ini bisa direalisasikan menggunakan kemajuan ilmu pengetahuntknologi dan informasi yang bersifat online. Dengan demikian WP tidak harus datang ke tempat pelayanan secara langsung melainkan hanya mengirimkan data secara online sehingga data pengajuan dapat langsung dicek dan diproses oleh petugas pajak. Untuk menggunakan sistem seperti ini tentunya harus didukung dengan jaringan serta server yang baik yang dapat mengurani kendala dalam prosesnya.

Sistem perpajakan pada negara maju, pendekatan secara reformasi akan ditempatkan pada peningkatan kepatuhan, kepuasan serta administrasi perpajakan. Peningkatan kepatuhan serta kepuasan WP sangatlah penting untuk reformasi perpajakan. Jika masyarakat atau Wajib Pajak puas maka kesadaran Surat Teguran akan semakin terbuka dalam memenuhi kewajibannya tentunya akan semakin meningkat.

## 5. Penagihan Terstruktur



Gambar 4 : Timelime penagihan pajak terstruktur

Sumber : PMK Nomor 189/PMK 03/2020

Sesuai Pasal 2 PMK 189 Tahun 2020, diketahui bahwa jika WP tidak melunasi utang pajaknya maka akan dilakukan penagihan atas utang pajak yang wajib dibayarkan karena telah melewati batas waktu. Wajib Pajak dapat menyicil ataupun menajukan penundaan untuk membayar utang pajak sesuai dengan peraturan yang berlaku pada perundang-undangan. Tetapi jika WP tidak mengajukan penundaan maupun pengangsuran utang pajak berdasarkan Pasal 4 PMK 189 Tahun 2020 akan dilakukan proses penagihan pajak terdiri dari:

- a. Petugas akan membuat Surat Teguran ketika 7 hari batas waktu pelunasan hutang Pajak telah berlalu, dalam hal Wajib Pajak tidak melunasi Utang Pajak.
- b. Jika 21 hari semenjak Surat Teguran dilayangkan terlewat, Wajib Pajak belum juga melunasi Utang Pajak, maka petugas akan memberikan surat paksa dan Jurusita Pajak akan memberikannya secara langsung kepada wajib pajak.
- c. Jika 2 x 24 jam setelah surat paksa dierikan terlewat, sedangkan Wajib Pajak belum juga melunasi hutang pajak, maka pejabat akan melayangkan surat perintah untuk menyita dan jurusita pajak akan menyita properti yang dimiliki oleh WP. Petugas menyita harta yang dimiliki WP yang disimpan di LJK, LJK yang lain ataupun entitas lainnya, maka terlebih dahulu pejabat akan memblokirnya.
- d. Jika melewati waktu 14 hari setelah pelaksanaan penyitaan, Wajib Pajak belum tidak kunjung melakukan pelunasan terhadap hutang pajak dan biaya tagihan pajak, maka selanjutnya petugas akan mengumumkan pelelangan yang akan dilakukan terhadap properti yang telah disita.

- e. Jika melewati waktu 14 hari setelah lelang diumumkan dan WP belum melakukan pelunasan pajak serta biaya tagihan pajak maka kemudian petugas akan menjual properti WP lewat Kantor Lelang Negara ataupun memakai, menjual ataupun memindah status properti yang disita.
- f. Petugas bisa memberikan usul tentang upaya untuk mencegah dilakukannya pelelangan, penjualan ataupun pemindah bukuan sesudah diumumkan surat paksa tanpa disertai surat perintah penyitaan, pelaksanaan penyitaan, maupun menjual barang yang disita, dalam persoalan:
  - a) Tidak ditemukannya objek sita;
  - b) Berakhirnya masa penagihan utang pajak;
  - c) WP terindikasi ingin pergi dari Indonesia selamanya maupun memiliki niat untuk pergi;
  - d) Akan dibubarkannya Badan usaha milik WP maupun berubahnya bentuk suatu usaha;
  - e) Terindikasi adanya kebangkrutan ataupun sedang mengalami bangkrut;
  - f) Dengan mencegah pemberian Surat Teguran, Penyitaan bisa diberkakukan oleh petugas pada WP dengan segera maksimal 30 hari sebelum masa pencegahan berakhir maupun saat masa perpanjangan pencegahan berakhir. Tindak lanjut yang berupa menyandera properti bisa dilaksanakan 14 hari terhitung mulai dilayangkannya surat paksa, yang berarti:
    - a. Petugas melayangkan Surat Teguran setelah melalui 7 hari semenjak batas waktu pembayaran Utang Pajak, jika Wajib Pajak tidak juga melunasi Utang Pajak.
    - b. Jika lewat waktu 21 hari sejak Surat Teguran disampaikan, wajib pajak belum melunasi Utang Pajak, Surat Paksa akan diberikan oleh Petugas dan Jurusita pajak akan memberitahukan secara langsung kepada Wajib pajak.

Berdasarkan Pasal 8 PMK 189 tahun 2020, jurusita pajak bisa menagih setiap saat serta menerbitkan surat sebelum batas waktu pembayaran, sebelum 21 hari jangka waktu yang diberikukan sejak ST disampaikan, ataupun sebelum penerbitan Surat Paksa apabila:

- a. Wajib Pajak hendak pergi dari Indonesia selamanya atau memiliki niat seperti itu;
- b. Wajib pajak melakukan pemindah tangan properti yang dia punya ataupun memperkecil kegiatan perusahaan yang sedang dikerjakan di Indonesia;
- c. Munculnya tanda akan dilakukan pembubaran, digabungkan, dimekarkan, dipindah-tangankan, ataupun dirubah bentuk lainnya;
- d. Negara akan membubarkan Badan;
- e. Adanya Barang WP yang disita oleh pihak ketiga; atau
- f. Munculnya tanda-tanda kebangkrutan.

Secara umum, proses tindakan penagihan dapat dihentikan

jika WP melakukan pelunasan Utang pajak dan biaya penagihan pajak, diterbitkannya keputusan pengadilan maupun Menteri, serta dalam keadaan tertentu yang lain sebagai contoh WP memberikan properti sebagai ganti yang memiliki nilai setara dengan Utang Pajak serta biaya untuk penagihan pajak. WP bisa membuktikan jika posisinya tidak terbebani oleh Utang Pajak serta Biaya untuk Penagihan Pajak, Harta yang dimiliki dimanfaatkan untuk keperluan bersama serta sudah berakhirnya/ kadaluarsa hal penagihan.

### **5. Sosialisasi Menyeluruh**

Sosialisasi perpajakan merupakan sebuah usaha yang dilakukan untuk memberi informasi tentang perpajakan yang memiliki tujuan supaya masyarakat mengetahui dan memahami kaitannya dengan perpajakan, dengan demikian bisa meningkatkan sikap patuh WP, maka masyarakat/WP akan memiliki pengetahuan akan pentingnya untuk membayar pajak Sosialisasi bertujuan untuk menambah wawasan masyarakat yang belum mengetahui pentingnya menyelesaikan pajak dan untuk memberi pemahaman pada masyarakat tentang perpajakan khususnya PBB-P2 ( Sudrajat, A.d., 2015:194). Meningkatnya Kesadaran WP dalam membayar pajak merupakan suatu kewajiban yang wajib ada pada setiap masyarakat guna meningkatkan kesejahteraan (Sudrajat & Ompusunggu, 2015:193-202). Selain itu pemerintah khususnya pemerintah daerah Kabupaten Gresik dapat menunjukkan kepada masyarakat bahwasannya pembayaran pajak yang dilakukan masyarakat benar-benar akan dialokasikan demi keperluan masyarakat itu sendiri (Herryanto & Toly 2013).

Pemberian sosialisasi secara menyeluruh bisa menyebabkan kesadara serta kepatuhan masyarakat untuk memenuhi kewajibannya dalam perpajakan semakin bertambah dan juga dapat menciptakan partisipasi masyarakat yang efektif di lingkungan masyarakat dalam memenuhi halk serta kewajibannya dalam perpajakan (Sugeng, 2012: 79). Sosialisasi di Kabupaten Gresik dapat dilakukan melalui 2 cara, yakni:

#### **a. Sosialisasi Langsung**

Sosialisasi langsung merupakan sosialisasi perpajakan dengan cara melakukan interaksi secara langsung dengan masyarakat. Bentuk sosialisasinya antara lain :

- a) Tax goes to school
- b) Tax goes to campus
- c) Klinik pajak
- d) Cerdas cerdas pajak
- e) Artikel
- f) Seminar/workshop

#### **b. Sosialisasi tidak langsung**

Sosialisasi tidak langsung merupakan kegiatan sosialisasi perpajakan kepada masyarakat dengan cara interaksi secara tidak langsung kepada masyarakat seperti :

- a) Melalui media elektronik seperti Tv ataupun Radio.
- b) Melalui media massa, social media, surat kabar, ataupun koran.
- c) Melalui surat keputusan pajak daerah terkait (Kecamatan dan Kelurahan)
- d) Melalui spanduk, banner ataupun baliho.

Sosialisasi perpajakan dilakukan dengan menargetkan WP di seluruh wilayah Kabupaten Gresik. Sosialisasi diadakan dengan tujuan meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam menunaikan kewajibannya membayar PBB-P2. Dengan adanya sosialisasi maka pengetahuan masyarakat tentang pajak akan semakin meningkat dan dapat membuat masyarakat sadar akan pentingnya pajak khususnya PBB-P2 dan masyarakat menjadi sukarela dalam membayar pajak dengan tepat waktu serta tertib (Wulandari & Suyanto, 2014). Materi sosialisasi yang dapat diberikan oleh pemerintah diantaranya yaitu peraturan perundang-undangan, sanksi bagi pelanggar dan juga tata cara dalam melakukan permohonan pelayanan PBB-P2 dan juga memberikan *reward* bagi petugas pemungut PBB-P2, karena Pemberian *reward* dapat membantu meningkatkan efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Gresik dengan meningkatkan kedisiplinan aparat/ petugas pemungutan PBB-P2 (Ambarwati, 2016). Sosialisasi perpajakan ini dilakukan guna memberikan informasi yang baik dan benar kepada masyarakat Kabupaten Gresik sehingga nantinya masyarakat dapat memiliki pengetahuan tentang pajak serta pentingnya untuk membayar pajak.

## PENUTUP

### Simpulan

Dari hasil dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam optimalisasi pemungutan PBB-P2 sebagai upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik Pemerintah Kabupaten Gresik harus mempersiapkan beberapa faktor dalam pengelolaan PBB-P2 sehingga dapat menjadi Daerah yang mandiri. Faktor-faktor tersebut yaitu peraturan pelaksana yang nantinya dapat digunakan untuk mengatur proses pengoptimalisasian PBB-P2 yakni berupa Peraturan dan Peraturan Walikota, selanjutnya yakni faktor SDM dimana dengan Melakukan Peningkatan Sumber daya aparat merupakan salah satu cara untuk menerapkan Good Governance bagi aparat yang bekerja didalamnya yaitu aparat yang bekerja di BPPKAD Kabupaten Gresik sendiri sehingga dapat meningkatkan kinerja aparat dalam mengoptimalkan pemungutan PBB-P2. Faktor selanjutnya yakni sarana prasarana dalam Pengoptimalisasian PBB-P2 dapat terpenuhi dan sesuai dengan yang dibutuhkan maka upaya pengelolaan keuangan dan pemungutan PBB-P2 dapat dilaksanakan secara optimal.

Pemenuhan sarana dan Prasarana ini dapat dilakukan pada internal BPPKAD Kabupaten Gresik, serta pengadaan dan pemeliharaan peralatan/perlengkapan kantor operasional. Faktor yang terakhir yakni Anggaran, Guna menunjang pelaksanaan dan tercapainya rencana, program

ataupun strategi dalam mengoptimalkan pemungutan PBB-P2 guna meningkatkan PAD tentunya diperlukan dukungan dana yang memadai.

### Saran

Selain faktor-faktor yang telah ada pemerintah Kabupaten Gresik membutuhkan strategi dalam mewujudkan realisasi PBB-P2 yang optimal dan mengurangi permasalahan yang ada yakni dengan melakukan pemetaan objek pajak yang berkelanjutan, rutin melakukan updating data WP, melakukan peyanaan yang baik, penagihan yang tersruktur serta sosialisasi yang menyeluruh kepada seluruh masyarakat. PBB-P2 mempunyai *database* yang sangat luas, oleh karena itu pemerintah kabupaten Gresik harus memanfaatkan faktor-faktor pendukung secara efektif demi mewujudkan pemungutan PBB-P2 yang optimal sehingga dapat membantu peningkatan PAD di Kabupaten Gresik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adelina, Rima. 2012. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik*. Publika. Vol. 1(2). (<https://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/article/view/752/536> Akses Pada 21 Oktober 2019)
- Ambarwati, Iska Fitriani. *Efektivitas Program Reward dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan-Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Kediri*. Publika Vol 4(3). (<https://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/publika/article/view/14578> Di Akses pada 21 Oktober 2019)
- Amelia, Dewi. 2016. *Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Oleh UPTD Dinas Pendapatan Daerah Kecamatan Mandau Kabupaten Bengkalis*. Vol 3(1). (<https://www.neliti.com/publications/33012/optimalisasi-pemungutan-pajak-bumi-dan-bangunan-pedesaan-dan-perkotaan-oleh-uptd> Di Akses Pada 21 Oktober 2019)
- Burton, Richard. 2009. *Kajian actual perpajakan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Halim, Abdul. 2016. *Manajemen Keuangan Sektor Publik: Problematika Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah*. Jakarta : Salemba Empat.
- Hartono & Supardi. 2010. *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB dan BPHTB*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Herryanto, M., & Toly, A. A. 2013. *Pengaruh kesadaran wajib pajak, kegiatan sosialisasi perpajakan, dan pemeriksaan pajak terhadap penerimaan pajak penghasilan di KPP Pratama Surabaya Sawahan*. *Tax & Accounting Review*, 1(1), 124.

- (<http://publication.petra.ac.id/index.php/akuntansi-pajak/article/view/450> Di Akses pada 23 Oktober 2019)
- Hildawati. 2016. *Optimalisasi Penerimaan Daerah Pasca Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah*. Publika. Vol 2(1), 16-19. (<https://journal.uir.ac.id/index.php/JIAP/article/view/1936> Di Akses pada 23 Oktober 2019)
- <https://sipp.menpan.go.id/pelayanan-publik/kementerian-keuangan/direktorat-jenderal-pajak/kanwil-djp-jakarta-pusat/kpp-pratama-jakarta-gambir-tiga/permohonan-perubahan-data-wajib-pajak-danatau-pengusaha-kena-pajak> Di Akses pada 23 Oktober 2019
- <https://radarsurabaya.jawapos.com/read/2019/04/08/130538/laporan-spt-usai-kpp-kejar-wajib-pajak-nakal>. Di akses pada 20 November 2020
- <https://radarsurabaya.jawapos.com/read/2020/02/07/178355/lapor-spt-telat-wajib-pajak-bakal-disanksi> Di akses pada 20 November 2020
- Hyung Min Kim, Kyoung-Seok Jang, Youn-Kyoung Hur. 2013. *The Estimation of Property Tax Capitalisation in the Korean Taxation Context*. *Current Urban Studies*. Vol.1, No.4, 110-116. (<https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=40753> Di Akses Pada 20 Oktober 2019)
- Nugrahadi dkk. (2018). *Perencanaan Pengelolaan Pendapatan Asli Daerah Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Blera*. *JPSI (Journal of Public Sector Innovation)*, 2(2), 61-81. (<https://journal.unesa.ac.id/index.php/jpsi/article/view/3177/1990> Di Akses pada 25 Oktober 2019).
- Pemerintah Republik Indonesia. 2009. *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2014. *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 189 /Pmk.03/2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penagihan Pajak Atas Jumlah Pajak Yang Masih Harus Dibayar
- Sudrajat, A.d. (2015:194). Pemanfaatan teknologi Informasi, Sosialisasi Pajak, Pengetahuan Perpajakan, dan Kepatuhan Pajak. *Jurnal Riset Akuntansi dan Perpajakan JRAP*, vol. 2(2),.194-202. (<http://journal.univpancasila.ac.id/index.php/jrap/article/view/110> Di Akses pada 25 Oktober 2019).
- Sudrajat, A & Ompusunggu, A. P. (2015). *Pemanfaatan Teknologi Informasi, Sosialisasi Pajak, Pengetahuan Perpajakan, dan Kepatuhan Pajak*. *Jurnal riset Akuntansi dan Perpajakan (JRAP)*. Vol. 2(2), 193-202. (<http://journal.univpancasila.ac.id/index.php/jrap/article/view/110> Di Akses pada 27 Oktober 2019)
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sulistianingtyas, Rosidi &Subekti. (2018). *A Perspective of Theory of Planned Behavior and Attribution Theory for PBB P2 Taxpayer Compliance in Probolinggo*. *Journal of Accounting and Business Education*. Vol. 2(2). (<http://journal.um.ac.id/index.php/jabe/article/view/11232/5373> Di Akses pada 17 Oktober 2019).
- Surjoputro, D.S dan Widodo, J.E. 2009. *Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Melalui Modernisasi Administrasi* Perpajakan. Jakarta: Penerbit Kharisma.
- Wahono, Sugeng. (2012). *Teori dan Aplikasi–Mengurus Pajak itu Mudah*. Elex Media Komputin. Jakarta.
- Widari, Berliana Esti. 2016. *Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya*. *Jurnal ilmu & Riset Manajemen*, Vol. 5(10), pp.1-17. (<http://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jirm/article/view/1342/1360> Di Akses Pada 13 oktober 2019)
- Wulandari, T dan Suyanto. (2014). *Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Tingkat Pendidikan, dan Sanksi Administrasi Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (studi Kasus Pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman)*. *Jurnal Akuntansi*. Vol. 2(2) (<http://jurnalfe.ustjogja.ac.id/index.php/akuntansi/article/view/38> Di Akses pada 19 Oktober 2019)

