



Penyebab Penunggakan Pajak Bumi dan Bangunan dan Upaya Penanggulangan di Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang

Grasela Mariana Ballo^{1*}, Rafael Rape Tupen², Cyrilius Wilton Taran Lamataro³

¹⁻³Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Jl. Adisucpto, Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur, Indonesia

Korespondensi penulis: gracelaballo@gmail.com*

Abstract Rural and Urban Land and Building Tax is one of the main sources of State revenue for development financing. In the implementation of PBB-P2 collection, there are still many people who are not aware of the rights and obligations in paying taxes, this is due to the fact that there is still very low public awareness and knowledge in paying taxes. Public awareness as taxpayers in paying taxes will increase if there is an understanding of taxes in society. This research is an empirical legal research where data is obtained directly from the research location. Two types and sources of data are used, namely: primary data and secondary data. The data collection technique uses interview guidelines and literature/journal studies. The results of this study show that: (1). Taxpayer income in Fatululi Village is still very low in taxpayer awareness, economic conditions and the influence of Covid-19. (2). The government's countermeasures are still lacking in socialization or counseling to the taxpayer community. Suggestions need to be further increased socialization or counseling to the public about understanding paying PBB and need to be emphasized the existing tax sanctions.

Keywords: Arrears, Countermeasures, Land and Building Tax

Abstrak Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan adalah salah satu sumber utama penerimaan Negara untuk pembiayaan pembangunan. Dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 masih sangat banyak masyarakat yang tidak sadar atas hak dan kewajiban dalam membayar pajak, hal yang demikian disebabkan karena masih sangat rendahnya kesadaran dan pengetahuan masyarakat dalam membayar pajak. Kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak dalam membayar pajak akan meningkat jika dalam masyarakat timbul pemahaman terhadap pajak. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang mana data diperoleh langsung dari lokasi penelitian. Jenis dan sumber data digunakan dua yaitu: data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan studi kepustakaan/jurnal. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1). Pendapatan wajib pajak di kelurahan fatululi masih sangat rendahnya kesadaran masyarakat wajib pajak, keadaan ekonomi dan pengaruh covid-19. (2). Upaya penanggulangan yang dilakukan pemerintah masih kurangnya sosialisasi atau penyuluhan kepada masyarakat wajib pajak. Saran perlu di tingkatkan lagi sosialisasi atau penyuluhan kepada masyarakat tentang pemahaman membayar PBB dan perlu ditegaskan sanksi pajak yang ada.

Kata Kunci: Penunggakan, Penanggulangan, Pajak Bumi dan Bangunan

1. LATAR BELAKANG

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara yang sampai saat ini paling diandalkan. Hal ini karena pajak adalah salah satu sumber utama penerimaan negara untuk pembiayaan pembangunan. Kemajuan suatu bangsa sangat ditentukan oleh kesadaran memahami dan membayar pajak dengan benar. Menurut Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu pajak

menjadi sumber penerimaan bagi pembiayaan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan termasuk dalam pelayanan publik.

Setiap daerah dalam suatu negara pun juga berusaha untuk meningkatkan kemampuan keuangannya melalui penerimaan pajak daerah. Salah satu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB merupakan biaya yang harus disetorkan atas keberadaan tanah dan bangunan yang memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang ataupun badan. Karena PBB bersifat kebendaan, maka besaran tarifnya ditentukan dari keadaan objek bumi atau bangunan yang ada. Dalam rangka meningkatkan penerimaan daerah dari sektor perpajakan, maka pemerintah juga melakukan amandemen pada peraturan perundang-undangan di bidang pajak dan retribusi daerah.

Masalah kepatuhan wajib pajak menjadi salah satu hal yang sangat penting di Indonesia. Karena pada umumnya wajib pajak cenderung untuk menghindari diri dari pembayaran pajak. Hal ini bisa terjadi karena tingkat kesadaran masyarakat terhadap kegunaan pajak masih tergolong rendah. Sebagai warga negara hendaknya menyadari akan kewajiban-kewajiban terhadap negara, yaitu membayar pajak. Untuk itu, setiap warga negara harus sadar akan kewajiban-kewajibannya terhadap negara. Dengan demikian roda pemerintahan akan berlangsung lancar demi kepentingan rakyat. Lancarnya roda pemerintahan akan melancarkan pula tercapainya keseluruhan cita-cita rakyat yang hidup dalam negara yang adil dan makmur. Masyarakat menaati dan melakukan kewajibannya sebagai warga negara, sedangkan pemerintah berkewajiban memberikan pelayanan kepada masyarakat atau wajib pajak dengan baik.

Penerimaan pajak merupakan pemasukan dana yang paling potensial bagi negara karena dasarnya pajak seiring dengan laju pertumbuhan penduduk, perekonomian dan stabilitas politik. Sedangkan penerimaan disektor migas sesuai dengan hukum alam jika eksploitasikan secara terus menerus cenderung akan berkurang dan nantinya akan habis. Peranan masyarakat dalam menjalankan roda pemerintahan amatlah besar. Adapun faktor yang menghambat pembayar pajak adalah masalah kesadaran sehingga dengan lemahnya tingkat kesadaran masyarakat, di mana perlu diberi pengarahannya bahwa pajak itu bukan semata-mata merupakan kewajiban setiap warga negara, tetapi juga merupakan hak setiap masyarakat untuk ikut serta dalam pembiayaan negara melalui pembangunan.

Pada dasarnya masalah kelalaian juga berpengaruh terhadap tingkat kesadaran masyarakat dalam menunaikan kewajibannya, banyaknya masyarakat yang enggan dan bahkan tidak mau tahu tentang arti penting membayar pajak dalam hal ini akan menghambat program

pembangunan yang telah dicanangkan oleh pemerintah. Lemahnya sanksi, tingkat pendidikan, kemampuan wajib pajak untuk membayar serta pelayanan yang diberikan oleh petugas pajak juga merupakan hal yang cukup berpengaruh terhadap partisipasi masyarakat wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya.

Dalam meningkatkan penerimaan pajak Pemerintah melakukan berbagai cara. Berdasarkan lembaga pemungutannya di Indonesia pajak di bedakan menjadi dua (2) yaitu Pajak Daerah dan Pajak pusat. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi ataupun badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan hasil pendapatan pajak bumi dan bangunan Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo yang diterima oleh kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang tahun 2021 sampai 2023.

Diketahui bahwa jumlah tunggakan pajak bumi dan bangunan dari tahun 2021 sampai 2023 mengalami peningkatan hal ini membuktikan bahwa tingkat kesadaran masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Kelurahan Fatululi masih rendah.

Hal ini terlihat secara merata dari partisipasi masyarakat melalui pembayaran pajak terutama pajak bumi dan bangunan masih sangat lemah, oleh karena itu diharapkan setiap masyarakat memiliki kesadaran berpartisipasi yang tinggi untuk memenuhi kewajiban membayar pajak terutama pajak bumi dan bangunan. partisipasi seseorang dalam memenuhi kewajiban pada dasarnya dipengaruhi oleh banyak faktor antara lain kesadaran, kelalaian, pelayanan, pengetahuan, lemahnya sanksi dan kemampuan untuk membayar pajak itu sendiri.

Partisipasi masyarakat untuk membayar pajak bumi dan bangunan perlu adanya peningkatan baik dalam tingkat Partisipasi masyarakat, Pelayanan Jasa serta prosedur perpajakan terus di sempurnakan dan aparaturnya makin diarahkan agar dapat mendorong pendayagunaan dan pengembangan daerah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang mengenai Faktor Penyebab Penunggakan Pajak Bumi Dan Bangunan dan Upaya Penanggulan yang terjadi di masyarakat bersifat non pustaka dengan melihat fenomena yang terdapat di masyarakat. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Pendekatan sosio-legal dan pendekatan konseptual. Aspek-aspek yang merupakan fokus penelitian ini, yaitu faktor penyebab terjadi tunggakan pajak bumi dan bangunan dan upaya penanggulan pemerintah/fiskus dalam Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini menggunakan data primer

yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian melalui hasil wawancara dengan responden atau data yang diperoleh langsung dari sumber pertama dan data sekunder yang diperoleh penelitian dari berbagai studi kepustakaan yang bersumber langsung dari lembaga-lembaga pemerintahan dan masyarakat yang menjadi sasaran dalam penelitian ini seperti buku, dokumen, peraturan perundang-undangan atau jurnal dan hasil penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu wawancara/interview, observasi dan studi dokumen/literatur. Data yang telah terkumpul akan diolah dan dianalisis dalam beberapa tahap, yaitu editing, coding dan tabulasi data, setelah itu data akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyebab Terjadi Penunggakan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kelurahan Fatululi

1. Faktor Ekonomi

Ketidak pastian pendapatan wajib PBB-P2 tentu ada di dalam lingkungan Kelurahan Fatululi. Hal ini merupakan penjelasan yang sah atas keadaan keuangan wajib PBB-P2, terutama jika mereka tidak mampu membayar PBB-P2. Mereka berusaha membayar pajak dengan menyisihkan uang dari penghasilannya secara bertahap. Namun jika penghasilan yang dihasilkan bahkan tidak cukup untuk kebutuhan sehari-hari, maka PBB pun terpaksa ditunda pembayarannya. Beberapa masyarakat tidak membayar pajak karena mempunyai jumlah penghasilan yang tidak menentu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberap narasumber dapat diketahui bahwa suasana wajib pajak terutama jika tidak memiliki uang untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan menjadi alasan yang logis karena tidak semua wajib pajak memiliki pendapatan serta memiliki pekerjaan yang sama. Walaupun menjadi beban, mereka berusaha untuk membayar pajak dengan sedikit demi sedikit menyisihkan uang dari pendapatan mereka untuk membayar pajak. Wajib pajak juga menyadari akan kewajiban mereka sebagai warga negara sehingga mereka berupaya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan karena wajib pajak takut untuk terkena denda jika mereka telat dalam membayar pajak.

2. Faktor Non Ekonomi

Pekerjaan yang tidak pasti menyebabkan ketidakpastian pendapatan masyarakat cukup menjadi salah satu faktor yang besar bagi terealisasinya PBB-P2 . Ada masyarakat yang tidak bisa membayar PBB-P2 karena pola penghasilan dan pengeluaran mereka tidak menentu. Ada pula masyarakat yang bisa membayar PBB walaupun penghasilan mereka kecil atau

rendahnya pengetahuan masyarakat wajib pajak. Oleh karena itu, kesadaran dari diri masyarakat sendiri yang menjadi kunci utama dalam terealisasinya PBB-P2 dengan baik. Beberapa masyarakat yang susah untuk membayar PBB karena tidak mempunyai mata pencarian atau pekerjaan. Selain karena jumlah penghasilan yang tidak menentu, ada pun wajib PBB-P2 yang tidak membayar PBB karena mempunyai penerimaan penghasilan yang menentu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber diketahui bahwa suasana wajib pajak terutama jika tidak memiliki uang untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan menjadi alasan yang logis karena tidak semua wajib pajak memiliki pendapatan serta memiliki pekerjaan yang sama. Walaupun menjadi beban, mereka berusaha untuk membayar pajak dengan sedikit demi sedikit menyisihkan uang dari pendapatan mereka untuk membayar pajak. Wajib pajak juga menyadari akan kewajiban mereka sebagai warga negara sehingga mereka berupaya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan karena wajib pajak takut untuk terkena denda jika mereka telat dalam membayar pajak.

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa faktor ekonomi dalam membayar PBB merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi tingkat masyarakat Wajib Pajak. Tidak bisa dipungkiri bahwa sebagian besar masyarakat Wajib Pajak di Kelurahan Fatululi yang adalah tidak bekerja dan jarang memiliki uang simpanan sekalipun dalam jumlah yang sangat kecil. Kalau pun uang itu ada masih ada kebutuhan pokok lainnya yang harus dipenuhi. Dengan demikian membayar PBB tidak menjadi kewajiban atau pun prioritas dalam keluarga.

3. Kesadaran Hukum

Kesadaran Hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan (Soerjono Soekanto, 1982:152).

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber diketahui bahwa kesadaran membayar pajak sama dengan kesadaran terhadap hukum. Apabila wajib pajak patuh pada hukum, bukan dikarenakan adanya paksaan, tetapi karena sadar bahwa tertib hukum adalah tertib masyarakat itu sendiri, termasuk bersikap tertib terhadap diri sendiri. Kesadaran membayar pajak dapat dilihat dari sikap dan perilakunya, yaitu dalam menunaikan kewajibannya, ketepatan dan kepatuhan dari wajib pajak. Wajib pajak dapat dikatakan memiliki kesadaran apabila wajib pajak mengetahui peran pentingnya Pajak Bumi dan

Bangunan untuk Bangsa dan Negara, serta mematuhi peraturan dan tanpa merasa terpaksa. Dengan memiliki kesadaran untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan secara tidak langsung telah menunjukkan peran sertanya dalam kegiatan pembangunan Bangsa dan Negara.

Upaya Penanggulangan Yang Dilakukan Fiskus Dalam Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan

Berikut beberapa tindakan yang dilakukan Pemerintah/Fiskus dalam menangani wajib pajak yaitu:

1. Penyuluhan

Penyuluhan merupakan salah satu tugas aparat pajak sesuai yang dijelaskan dalam Undang-Undang Perpajakan. Pembinaan masyarakat Wajib Pajak dapat dilakukan melalui berbagai upaya, antara lain pemberian penyuluhan pengetahuan perpajakan baik melalui media massa maupun penerangan langsung kepada masyarakat. telah melakukan upaya penyuluhan pajak baik melalui media elektronik maupun media cetak. sesuai dengan hasil wawancara dari beberapa informan baik dari Kepala Bapenda dan Kasie Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan Fatululi.

Berdasarkan hasil wawancara dan informasi di atas bersama Kepala Badan Pendapat Daerah dan Kasie Pemberdayaan Masyarakat di Kelurahan Fatululi Upaya yang dilakukan oleh pemerintah yakni dengan memberikan penyuluhan terhadap wajib pajak diharapkan dapat memberikan informasi, konsultasi dan bimbingan tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga dapat meningkatkan pengetahuan wajib pajak tentang peran pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta dapat menumbuhkan kesadaran dan kemauan wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban mereka sebagai warga negara dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

2. Pelayanan

Aparat Pajak harus senantiasa melakukan perbaikan kualitas pelayanan dengan tujuan agar dapat meningkatkan kepuasan dan kepatuhan wajib pajak. Upaya peningkatan kualitas pelayanan dapat dilakukan dengan cara peningkatan kualitas dan kemampuan teknis pegawai dalam bidang perpajakan, perbaikan infrastruktur seperti perluasan Tempat Pelayanan Terpadu (TPT), penggunaan sistem informasi dan teknologi untuk dapat memberikan kemudahan kepada wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa pelayanan yang diberikan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang telah berjalan dengan baik. Pelayanan yang baik merupakan salah satu kunci tercapainya peningkatan kepatuhan Wajib Pajak. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa peranan aparat pajak dalam Sistem Pemungutan Pajak

adalah memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak, dilihat dari pernyataan bahwa Pemungutan yang dilakukan berjalan dengan baik karena pelayanan yang diberikan oleh aparaturnya memberikan dampak positif pada Wajib Pajak untuk memenuhi kewajibannya.

3. Pemeriksaan

Pemeriksaan ini penting dilakukan guna menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan yang telah dilaksanakan atas dasar sistem Pemungutan, hal tersebut dilakukan dalam kegiatan untuk meningkatkan pelayanan terhadap Wajib Pajak dalam hal Surat Pemberitahuan (SPT) menunjukkan kelebihan pembayaran Pajak dan/atau rugi, SPT tidak disampaikan atau disampaikan tidak tepat waktu yang telah ditetapkan. Pemeriksaan ini juga dapat dilakukan bila terdapat bukti bahwa Surat Pemberitahuan (SPT) yang disampaikan oleh Wajib Pajak tidak benar, adanya pengaduan dari masyarakat yang mengetahui kecurangan Wajib Pajak tersebut dalam memenuhi kewajiban pajaknya, maupun jika terdapat indikasi bahwa Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan.

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa petugas pajak melakukan pemeriksaan terhadap wajib pajak dengan sangat baik. Mereka menunjukkan pemahaman yang mendalam terhadap kondisi masyarakat, terutama selama pandemi COVID-19, ketika banyak wajib pajak mengalami kesulitan dalam membayar pajak.

4. Penagihan

a. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)

Berdasarkan wawancara dan informasi dapat diketahui bahwa meskipun wajib pajak sering terlambat dalam melakukan pembayaran pajak, wajib pajak tidak pernah mendapatkan penagihan dari petugas Bapenda. Hal ini disebabkan oleh keterlambatan petugas dalam memberikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada wajib pajak, sehingga wajib pajak tidak pernah menerima penagihan.

b. Surat Teguran

Berdasarkan hasil wawancara dan informasi dapat diketahui bahwa tingkat kepatuhan masyarakat wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak sangat rendah, terutama selama masa pandemi COVID-19 yang terjadi pada tahun-tahun lalu. Kesulitan ekonomi yang dialami banyak orang selama pandemi menyebabkan banyak dari mereka tidak mampu memenuhi kewajiban pajak mereka tepat waktu belum sadar akan pentingnya membayar pajak tepat pada waktunya.

c. Surat Paksa

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa hingga saat ini, Masyarakat Kelurahan Fatululi belum menerima surat paksa atau penyitaan dalam proses penagihan pajak, karena pemerintah biasanya hanya memberikan surat teguran dan kesempatan untuk membayar pajak tanpa langsung melakukan penyitaan, bahkan setelah 1 hingga 2 tahun tidak membayar.

d. Surat Perintah Penyitaan

Berdasarkan wawancara dapat di simpulkan bahwa penyitaan atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak pernah terjadi karena masyarakat hanya menerima surat teguran dan belum mengalami penyitaan meski sudah lama terlambat. Pemerintah lebih memilih memberikan jangka waktu untuk pembayaran sebelum mengambil tindakan lebih lanjut.

5. Pelelangan

Berdasarkan hasil wawancara dapat dijelaskan bahwa pelelangan tidak pernah terjadi kecuali jika sertifikat tanah digadaikan ke bank atau pihak ketiga. Dalam situasi seperti itu, jika pemilik sertifikat gagal membayar kewajibannya, bank atau pihak yang memegang sertifikat berhak untuk melaksanakan pelelangan sebagai bentuk pemulihan utang. Pelelangan baru dapat terjadi sebagai akibat dari proses gadai tersebut, bukan sebagai langkah langsung dari pemerintah dalam kasus tunggakan pajak.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Penyebab Penunggakan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kelurahan Fatululi.
 - a. Salah satu penyebab utama penunggakan PBB adalah kurangnya kesadaran dan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya membayar pajak. Banyak warga yang tidak sepenuhnya memahami bagaimana pembayaran PBB berkontribusi pada pembangunan dan pelayanan publik. Hal ini sering kali disebabkan oleh kurangnya sosialisasi dan pendidikan tentang pajak dari pemerintah. Tanpa pemahaman yang memadai, masyarakat cenderung menganggap PBB sebagai beban tambahan yang tidak penting.
 - b. Faktor ekonomi juga berperan besar dalam penunggakan PBB. Kondisi ekonomi yang tidak stabil atau rendahnya pendapatan masyarakat dapat mengakibatkan kesulitan dalam membayar pajak tepat waktu. Di Kelurahan Fatululi, banyak warga yang menghadapi tantangan ekonomi, yang membuat mereka kesulitan untuk memenuhi kewajiban pajak mereka. Pendapatan yang tidak memadai sering kali

diprioritaskan untuk kebutuhan pokok, sehingga pembayaran PBB sering kali tertunda.

- c. Administrasi dan sistem pelaporan PBB yang kurang efisien juga bisa menjadi penyebab penunggakan. Jika sistem administrasi tidak berjalan dengan baik, misalnya dalam hal pengiriman tagihan yang tepat waktu atau pemantauan pembayaran, maka bisa saja warga terlambat menerima informasi terkait kewajiban mereka. Selain itu, kesalahan dalam penetapan nilai pajak juga dapat menyebabkan ketidaksesuaian dalam pembayaran.
2. Untuk menanggulangi masalah penunggakan PBB di Kelurahan Fatululi, beberapa langkah dapat diambil yaitu:
 - a. Pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi dan pendidikan tentang pajak kepada masyarakat. Kampanye informasi dan pelatihan mengenai pentingnya membayar PBB-P2 dan bagaimana kontribusi pajak mendukung pembangunan lokal bisa membantu meningkatkan kesadaran. Kegiatan ini bisa dilakukan melalui pertemuan komunitas, media sosial, dan materi edukasi.
 - b. Pemerintah harus mempertimbangkan untuk menerapkan kebijakan yang lebih fleksibel dalam pembayaran PBB-P2, seperti program cicilan atau potongan bagi warga yang membayar tepat waktu. Selain itu, perbaikan dalam sistem administrasi dan pelaporan juga penting untuk memastikan bahwa tagihan dikirimkan tepat waktu dan data dikelola dengan baik.

Saran

1. Perlu adanya sosialisasi tentang PBB-P2 sehingga meningkatkan pemahaman, tarif, prosedur PBB-P2.
2. Perlu ditegaskan sanksi pajak apabila terjadi keterlambatan yang sifatnya khusus untuk wajib pajak yang benar-benar tidak mau menaati ketentuan pemunggutan pajak, agar wajib pajak semakin disiplin dalam membayar kewajiban perpajakannya.
3. Untuk petugas Bapenda dapat mengatasi penyebab-penyebab yang mereka hadapi serta dapat meningkatkan upaya untuk mengingatkan wajib pajak untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan tepat waktu.

DAFTAR REFERENSI

Buku-buku

- Brotodihardjo, R. S. (2013). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Jakarta: PT Refika Aditama.
- Mardiasmo, MBA. (2018). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.
- Muda, M. (2005). *Perpajakan Indonesia: Suatu Pengantar*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Pudyatmoko, Y. S. (2008). *Pengantar Hukum Pajak*. Yogyakarta: Andi.
- Sihombing, S., & Sibagariang, S. A. (2008). *Perpajakan: Teori dan Aplikasi*. Bandung: Widina Bakti Persada.
- Soekanto, S. (1982). *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soekanto, S., & Maudji, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

Jurnal

- Ahyat, I. (2016). Faktor-faktor penyebab terjadinya tunggakan pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada Kecamatan Seberang Ulu Kota Palembang. *Universitas Muhammadiyah Palembang*.
- Dan, P. P. (2014). Pemungutan pajak dan permasalahannya di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma.
- Pajak, P., & Dan, B. (2013). Faktor-faktor yang mempengaruhi tunggakan pajak bumi dan bangunan. *Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru*.
- Prastiwi, D., & Satyawan, M. D. (2014). Identifikasi permasalahan tunggakan pajak bumi dan bangunan (PBB) di wilayah Kabupaten Madiun. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Bisnis*, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Surabaya - Indonesia.
- Rahmawan, E. (2021). Optimalisasi pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam peningkatan pendapatan daerah (Studi pemungutan PBB di Kecamatan Limpasu Kabupaten Hulu Sungai Tengah). *Jurnal Ilmu Politik dan Pemerintahan Lokal*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lambung Mangkurat.
- Sa'idah, M. J., & Rachmatulloh, I. (2021). Analisis efektivitas penagihan tunggakan pajak dengan surat paksa dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak di KPP Pratama Jakarta Matram. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, Fakultas Ilmu Administrasi Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Indonesia.
- Temu, T. J., Samosir, M. S., & Fransiska, N. (2023). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi tunggakan pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka. *Jurnal Kewirausahaan dan Manajemen Bisnis*, Universitas Nusa Nipa.

Widari, B. E., & Ngumar, S. (2016). Analisis penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah Pemerintah Kota Surabaya. *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah

Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 5 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan.