



**ANALISIS PENERAPAN *OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM* DALAM
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA KANTOR BADAN
PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN KONAWE SELATAN**

Asnan Jaya^{*1}, Abd. Azis Muthalib², Mahmudin A.Sabilalo³
^{1,2,3} Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Enam-Enam Kendari, Indonesia
 Corresponding Author: asnan.jaya81@gmail.com

<p>Info Article</p> <p>Received : 01 April 2024</p> <p>Revised : 12 Mei 2024</p> <p>Accepted : 02 Juni 2024</p> <p>Publication : 29 Juni 2024</p> <p>Keywords: Tax, Official Assessment System, Land & Building Tax Revenue</p> <p>Kata Kunci: Pajak, Official Assesment System, Penerimaan Pajak Bumi & Bangunan</p> <p><i>Licensed Under a Creative Commons Attribution 4.0 International License</i></p> 	<p>Abstract: <i>This research aims to analyze the implementation of the official assessment system in land and building tax revenue at the Regional Revenue Office of South Konawe Regency. Data collection was carried out using observation, interviews, and documentation techniques. The researcher used source triangulation to check the validity of the research data. Data analysis in this study employs three components consisting of data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results of the study indicate that: (1) The Regional Revenue Office of South Konawe Regency has implemented the official assessment system in land and building tax revenue effectively. (2) The factors that become obstacles/challenges in the implementation of the official assessment system include lack of understanding, access difficulties, technical disruptions, regulatory changes, and financial limitations. (3) Strategies to overcome the obstacles/challenges in the implementation of the official assessment system include socialization and education, improving technical services, investing in adequate software, better data management, alternative payments, education and assistance, payment relief, improving accessibility, and enhancing communication with taxpayers.</i></p> <p>Abstract: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan <i>official assesment system</i> dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan. Metode penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan tiga komponen yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan telah menerapkan <i>official assesment system</i> dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan baik. (2) Faktor-faktor yang menjadi hambatan/kendala dari penerapan <i>official assesment system</i> ialah kurangnya pemahaman, kesulitan akses, gangguan teknis, perubahan regulasi dan keterbatasan finansial. (3) Strategi mengatasi hambatan/kendala dari penerapan <i>official assesment system</i> ialah sosialisasi dan edukasi, pelayanan jarak jauh, investasi dalam perangkat lunak yang memadai, pengelolaan data yang lebih baik, pembayaran alternatif, edukasi dan bantuan, keringanan pembayaran, peningkatan aksesibilitas dan meningkatkan komunikasi dengan wajib pajak.</p>
--	--

PENDAHULUAN

Setiap individu dalam masyarakat harus dapat memahami dan mengerti akan arti penting pajak dalam keberhasilan suatu pemerintahan bahwa pajak merupakan sumber pendapatan negara yang mempunyai peranan yang sangat penting didalam pelaksanaan pembangunan, selain Pajak Pendapatan dan Pajak Penghasilan maka Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB juga memberikan peranan penting dalam Sumber Pembiayaan.

Peran pajak sangat penting bagi negara maka pemerintah setiap tahunnya selalu mengupayakan agar penerimaan di sektor perpajakan dapat meningkat. Untuk meningkatkan penerimaan daerah dari sektor perpajakan, maka pemerintah juga melakukan amandemen pada peraturan perundang-undangan di bidang pajak dan retribusi daerah. Tindakan pemerintah tersebut merupakan peran serta pemerintah dan dukungan pelaksanaan otonomi daerah sehingga hubungan sektor keuangan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah menjadi lebih baik. Salah satu amandemen undang-undang yang telah dibuat oleh pemerintah Indonesia berkaitan dengan pajak adalah amandemen Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan oleh karena itu mereka memerlukan suatu rencana penerimaan dari pajak daerah. Rencana tersebut dibuat dengan maksud sebagai salah satu alat untuk perencanaan dan pengawasan sehingga realisasi penerimaan dari pajak daerah dapat direalisasikan dengan baik. Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, yang merupakan lembaga pemerintahan, sangat memerlukan perencanaan dan pengawasan sehingga seluruh target (anggaran) yang diharapkan dapat direalisasikan dengan baik, dan penerimaan daerah meningkat sesuai dengan harapan. (Hanum, 2019)

Menurut Sinambela, (2014) Anggaran pendapatan daerah adalah anggaran yang diperoleh dari daerah tersebut seperti Pendapatan Asli Daerah, Pendapatan Transfer-Dana Perimbangan, Lain-lain pendapatan yang sah.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mulai berlaku tahun 2009 yang di dalamnya mengatur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sebagai penerimaan pemerintah pusat. Selanjutnya, terjadi pengalihan kegiatan pendataan, penilaian, proses penetapan, kegiatan administrasi hingga pemungutan atau penagihan dan pelayanan PBB yang kemudian diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota). Pemerintah mengalihkan pajak bumi dan bangunan menjadi pajak

daerah supaya tercipta kemudahan dalam pelayanan pajak sehingga dapat meningkatkan penerimaan pajak.

Pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak khususnya dalam pembayaran PBB akan dipergunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum, seperti pembangunan sarana umum seperti jalan dan jembatan. 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 tidak maksimal. Oleh karena itu perlunya untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya secara baik dan benar agar kesenjangan yang ada dalam masyarakat dapat dikurangi secara maksimal. Kepatuhan yang tinggi dari wajib pajak dibutuhkan untuk kelancaran penerimaan pajak.

Pengalihan pemungutan PBB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah ternyata juga tidak mampu meningkatkan persentase pembayaran PBB, sebagai contoh adalah Kabupaten Konawe Selatan. Pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah tetapi tetap saja masih banyak wajib pajak yang tidak melaksanakan tugas dalam membayar pajak secara tepat waktu.

Dalam pelaksanaan penerimaan PBB masih banyak menghadapi kendala sebagaimana masih banyak terlihat kekurangan-kekurangan yang ada didalamnya. Dalam pemungutan PBB masih ditemukan rumah kosong pada saat menyampaikan SPPT, adanya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) double, juga adanya WP (wajib pajak) yang tidak taat yang dimana dalam kata lain masih kurangnya kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB. Tingkat kepatuhan wajib pajak inilah yang menjadi alasan yang relevan mengapa target penerimaan pajak bumi dan bangunan tidak terealisasi. Banyak masyarakat yang berada di Kabupaten Konawe Selatan tidak menyampaikan SPPT nya. Padahal berdasarkan data yang di peroleh dari Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, SPPT yang di sebar pada tahun 2020 sebanyak 67.466, sedangkan wajib pajak yang melaporkan SPPT pada tahun 2020 hanya sebesar 24.525. Dapat dilihat bagaimana kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Konawe Selatan.

Menurut data yang di peroleh dari Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan menyatakan bahwa realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2020-2022 belum memenuhi target yang dimana ini menunjukkan bahwa

kurangnya tingkat kepatuhan pada wajib pajak yang harus ditingkatkan khususnya pada pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan. Hal ini menunjukkan bahwa masih kurangnya upaya dalam sistem pemungutan PBB yang dijalankan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.

Sistem pemungutan pajak terdiri dari tiga sistem yaitu *official assessment system* adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang terhadap petugas pajak menghitung besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. *Self assessment system* adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak sendiri untuk menghitung besarnya pajak yang terutang, dan yang terakhir *withholding system* adalah salah satu cara pembayaran pajak yang dilakukan melalui pihak terkait yang ditunjuk.

Untuk meningkatkan penerimaan sektor PBB, maka perlu adanya upaya untuk mendorong peningkatan kesadaran dan kepedulian masyarakat. Salah satunya saat ini yang telah dikembangkan adalah sistem pemungutan PBB yaitu *Official Assessment System (OAS)*, dimana sistem pemungutan tersebut jumlah pajak yang harus dilunasi atau terutang oleh wajib pajak dihitung dan ditetapkan oleh fiskus atau petugas pajak, Artinya wajib pajak bersifat pasif karena utang pajak baru timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh petugas pajak.

Untuk menjalankan *official assesment system* secara maksimal maka harus melewati beberapa tahapan yaitu tahap pendaftaran wajib pajak, tahap menghitung pajak, tahap pembayaran pajak tahap pelaporan pajak.

Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan tahapan tahapan tersebut masih dikembangkan agar tercapainya penerapan yang maksimal. Pada *Official Assesment System* bisa diterapkan dalam pelunasan Pajak Bumi Bangunan (PBB) atau jenis pajak daerah lainnya. Dalam pembayaran PBB, Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan merupakan pihak yang mengeluarkan surat ketetapan pajak berisi besaran PBB terutang setiap tahunnya. Jadi, wajib pajak tidak perlu lagi menghitung pajak terutang melainkan cukup membayar PBB berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.

Namun dalam pelaksanaannya menurut Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah yang membidangi Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan tersebut masih terdapat beberapa masalah dalam tahapan-tahapan penerapan *official assement system*, contohnya pada tahap pendaftaran wajib pajak, masih banyak masyarakat Kabupaten Konawe Selatan

yang kurang peduli dalam mendaftarkan tanah dan bangunan yang mereka miliki, para petugas pajak yang merasa kesulitan dalam mencari alamat wajib pajak untuk menyampaikan SPPT karena pindah alamat tanpa pemberitahuan, dan masyarakat yang tidak mempercayai petugas pajak ketika menghitung besar pajak terutang mereka.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai Analisis penerapan *official assesment system* dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan *official assesment system* dalam Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.
2. Faktor-faktor apa yang menjadi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.
3. Bagaimana strategi mengatasi hambatan/kendala dari penerapan dari *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Penerapan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.
3. Untuk mengetahui strategi mengatasi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan sifat deskriptif yang dimana pada pendekatan ini dilakukan untuk memahami peristiwa, kegiatan, perilaku dan pelaku peristiwa dalam situasi tertentu, salah satunya situasi ilmiah. Bodgan

dan Taylor (dalam Moleong, 2005:4) mengatakan bahwa metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata kata tertulis dan lisan dari orang orang dan perilaku yang diamati.

Dalam penelitian ini dalam menguji keabsahan data menggunakan tehnik triangulasi. Ada 3 teknik triangulasi yaitu sebagai berikut:

1. Triangulasi sumber

Triangulasi sumber berarti membandingkan cara mengecek ulang tingkat kebenaran informasi yang didapat melalui sumber yang berbeda. Misalnya membandingkan hasil pengamatan dan wawancara, membandingkan apa yang dikatakan umum dengan yang dikatakan dengan pribadi, membandingkan hasil wawancara dengan dokumen yang ada.

2. Triangulasi teknik

Triangulasi teknik digunakan dalam menguji kreadibilitas data dengan cara mengecek data dengan teknik yang berbeda kepada sumber yang sama. Contohnya data tersebut diperoleh dengan cara wawancara, kemudian dicek dengan dokumentasi dan observasi.

3. Triangulasi waktu

Triangulasi waktu dignakan untuk validasi data yang berkaitan dengan pengecakan data berbagai sumber dengan cara dan berbagai waktu. Perubahan suatu proses dan perilaku manusia perubahan.

Analisis data ialah langkah selanjutnya untuk mengelola data dimana data yang diperoleh, dikerjakan dan dimanfaatkan sedemikian rupa untuk menyimpulkan persoalan yang diajukan dalam menyusun hasil penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisa interaktif. Analisis data dilakukan tiga alur yaitu:

1. Reduksi Data

Reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting serta suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang data yang tidak perlu dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa sehingga simpulan final dapat ditarik dan diverifikasi.

2. Penyajian Data

Penyajian data adalah proses penyusunan informasi secara sistematis dalam rangka memperoleh kesimpulan-kesimpulan sebagai temuan peneliti dan juga sebagai suatu

rangkaian organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan riset dapat dilakukan.

3. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan ini dilakukan setelah kegiatan analisis data yang berlangsung dilapangan maupun setelah selesai dilapangan. Selain itu penarikan kesimpulan sesuai dengan analisis data.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Untuk melihat bagaimana penerapan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, penelitian merujuk pada pendapat yang dikemukakan oleh Rahayu (2010:103) yang diukur dengan menggunakan 4 (empat) indikator utama yaitu, tahap pendaftaran wajib pajak, tahap menghitung pajak, tahap pembayaran pajak tahap pelaporan pajak sebagai berikut:

Tahap Pendaftaran Wajib Pajak

Tahap pendaftaran wajib pajak merupakan proses yang dilakukan oleh wajib pajak untuk mendaftarkan diri ke Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan. Pendaftaran juga dapat dilakukan melalui Petugas Pajak yang berada di Kantor Kecamatan atau melalui Kepala Desa. Berikut hasil wawancara dengan informan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan mengenai tahap pendaftaran wajib pajak:

“Kami memastikan bahwa semua persyaratan pendaftaran Wajib Pajak telah dipenuhi dengan sangat lengkap. Ini termasuk fotokopi KTP, NPWP, Surat Keterangan Domisili, Izin Usaha, dan bukti alamat. Kami juga memerlukan data kontak yang valid untuk memastikan komunikasi yang efektif.”(Wawancara, 21 April 2024).

Dari hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan memastikan kelengkapan dan keakuratan seluruh dokumen yang dibutuhkan dalam proses pendaftaran Wajib Pajak. Dengan memenuhi persyaratan seperti fotokopi KTP, NPWP, Surat Keterangan Domisili, Izin Usaha, bukti alamat, dan data kontak yang valid, mereka dapat menjamin komunikasi yang efektif dan pengelolaan data Wajib Pajak yang akurat. Langkah ini penting untuk memastikan kepatuhan terhadap regulasi perpajakan dan efisiensi administrasi pajak di wilayah

tersebut. Dalam hal ini juga sesuai dengan yang disampaikan oleh Informan Sekertaris Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, yang menyatakan bahwa: “Pendaftaran Wajib Pajak membantu dalam pendataan yang lebih akurat dan lengkap tentang siapa saja yang berkewajiban membayar pajak. Ini memungkinkan pemerintah daerah untuk melakukan pengawasan dan pengendalian yang lebih efektif terhadap kepatuhan perpajakan. Melalui pendaftaran, proses pengelolaan pajak menjadi lebih transparan dan akuntabel. Setiap Wajib Pajak yang terdaftar memiliki nomor identifikasi pajak yang memudahkan pelacakan dan pencatatan transaksi pajak.”(Wawancara, 22 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa pendaftaran Wajib Pajak sangat penting untuk memastikan pendataan yang akurat dan lengkap, yang pada gilirannya memungkinkan pemerintah daerah untuk melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kepatuhan perpajakan secara lebih efektif. Proses ini juga meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan pajak, karena setiap Wajib Pajak yang terdaftar memiliki nomor identifikasi pajak yang memudahkan pelacakan dan pencatatan transaksi pajak.. Hal diatas didukung dengan yang dikatakan informan dari pegawai pada pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yaitu: “Pendaftaran Wajib Pajak dapat dilakukan dengan datang langsung ke kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan maupun melalui Petugas Pajak Kecamatan atau Kepala Desa. Calon Wajib Pajak perlu membawa dokumen-dokumen seperti fotokopi KTP, NPWP, Surat Keterangan Domisili, Izin Usaha, dan bukti alamat. Petugas akan memeriksa kelengkapan dokumen dan membantu dalam proses pengisian formulir pendaftaran.” (Wawancara, 23 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa proses pendaftaran Wajib Pajak di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan dapat dilakukan secara langsung dengan datang ke kantor maupun melalui Petugas Pajak Kecamatan atau Kepala Desa, membawa berbagai dokumen yang diperlukan seperti fotokopi KTP, NPWP, Surat Keterangan Domisili, Izin Usaha, dan bukti alamat. Petugas di kantor akan membantu memeriksa kelengkapan dokumen dan mengisi formulir pendaftaran untuk memastikan proses berjalan lancar.

Selanjutnya untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pendaftaran wajib pajak, peneliti melakukan wawancara dengan informan masyarakat yang merupakan wajib pajak pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa: “Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap pendaftaran

wajib pajak yakni tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang prosedur dan persyaratan pendaftaran Wajib Pajak, sehingga saya merasa bingung atau enggan untuk mendaftar. Selain itu juga, jarak yang jauh atau kurangnya akses transportasi menuju kantor Badan Pendapatan Daerah membuat saya sulit untuk datang langsung dan mendaftarkan diri.” (Wawancara, 24 April 2024).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa terdapat dua kendala utama yang dihadapi dalam proses pendaftaran wajib pajak yakni kurangnya pemahaman tentang prosedur dan persyaratan yang menyebabkan kebingungan atau keengganan untuk mendaftar, serta jarak yang jauh atau kurangnya akses transportasi yang membuat sulit untuk datang langsung ke kantor Badan Pendapatan Daerah. Disamping itu terdapat perbandingan antara pernyataan dari informan di atas dengan informan yang juga merupakan masyarakat yang merupakan wajib pajak pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa: “Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap pendaftaran wajib pajak yakni proses pendaftaran yang terlalu rumit dan memakan waktu menjadi penghalang bagi saya yang memiliki jadwal padat atau tidak terbiasa dengan prosedur administrasi. Selain itu juga, adanya masalah teknis seperti gangguan sistem komputer atau kendala administratif di kantor Badan Pendapatan Daerah dapat menghambat proses pendaftaran.” (Wawancara, 24 April 2023).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa terdapat dua kendala utama yang dihadapi dalam proses pendaftaran wajib pajak yakni kompleksitas dan lamanya proses pendaftaran yang menjadi hambatan bagi individu dengan jadwal padat atau kurang pengalaman dalam urusan administrasi, serta masalah teknis atau administratif di kantor Badan Pendapatan Daerah yang dapat mengganggu kelancaran proses pendaftaran.

Tahap Menghitung Pajak

Tahap Menghitung Pajak merupakan proses penghitungan besarnya pajak terutang pada setiap akhir tahun pajak, dengan cara mengalikan tarif pajak yang berlaku dengan dasar pengenaan pajaknya. Proses ini juga meliputi pengurangan pajak terutang dengan jumlah pajak yang telah dibayar (*prepayment*) selama tahun berjalan, dikenal sebagai kredit pajak. Berikut hasil wawancara dengan informan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan mengenai tahap menghitung pajak:

“*Official assessment system* mengintegrasikan informasi untuk menghitung pajak bumi dan bangunan dengan menggunakan beberapa sumber data yang relevan. Ini termasuk data properti dari pemilik, data survei lapangan, data pemerintah tentang

perizinan bangunan, data peta tanah, dan data lainnya yang terkait dengan nilai properti. Sistem ini kemudian menggunakan algoritma atau metodologi tertentu untuk memproses dan menganalisis informasi ini guna menentukan nilai pajak yang sesuai dengan properti yang bersangkutan. Proses ini memastikan bahwa perhitungan pajak bumi dan bangunan didasarkan pada data yang akurat dan terkini, sehingga meminimalkan kemungkinan kesalahan atau ketidakadilan dalam penilaian properti.”(Wawancara, 21 April 2024).

Dari hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa *official assessment system* menggunakan beragam sumber data yang relevan untuk menghitung pajak bumi dan bangunan. Proses ini melibatkan integrasi data properti, survei lapangan, informasi perizinan bangunan, peta tanah, dan data lainnya. Dengan menggunakan algoritma atau metodologi tertentu, sistem ini menganalisis informasi tersebut untuk menentukan nilai pajak yang akurat dan terkini. Pendekatan ini memastikan bahwa penilaian properti dilakukan secara adil dan transparan, serta mengurangi risiko kesalahan dalam perhitungan pajak.

Dalam hal ini juga sesuai dengan yang disampaikan oleh Informan Sekertaris Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, yang menyatakan bahwa: “Dalam menghitung nilai pajak bumi dan bangunan, kami menggunakan berbagai metode yang telah terbukti efektif. Salah satunya adalah metode perbandingan pasar, di mana kami membandingkan nilai properti dengan properti serupa di area sekitarnya. Kami juga menggunakan metode biaya penggantian, yang mempertimbangkan biaya pembangunan kembali properti dengan karakteristik yang serupa. Selain itu, terkadang kami menggunakan metode pendapatan, yang melibatkan perhitungan nilai pajak berdasarkan potensi pendapatan yang bisa dihasilkan dari properti tersebut. Kesimpulannya, kami mengintegrasikan berbagai metode ini untuk memastikan penilaian yang akurat dan adil atas nilai pajak properti.”(Wawancara, 22 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan menggunakan berbagai metode yang terbukti efektif dalam menghitung nilai pajak bumi dan bangunan. Ini termasuk metode perbandingan pasar, biaya penggantian, dan pendapatan. Dengan mengintegrasikan berbagai metode ini, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan berupaya untuk memastikan penilaian yang akurat dan adil atas nilai pajak properti. Hal diatas didukung dengan yang dikatakan informan dari pegawai pada pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yaitu:

“Sistem ini memastikan keberlanjutan dan konsistensi dalam proses perhitungan pajak dengan menerapkan standar dan prosedur yang telah ditetapkan secara konsisten. Kami memiliki panduan yang jelas tentang penggunaan metode perhitungan, memastikan bahwa pendekatan yang sama diterapkan secara konsisten dalam penilaian properti. Selain itu, kami secara teratur memperbarui data dan informasi yang digunakan dalam perhitungan pajak untuk memastikan keakuratan dan keberlanjutan dalam proses tersebut. Dengan menjaga konsistensi dan keberlanjutan ini, kami dapat memberikan penilaian yang adil dan dapat diandalkan kepada semua pemilik properti.” (Wawancara, 23 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa *official assessment system* menjamin keberlanjutan dan konsistensi dalam perhitungan pajak dengan menerapkan standar dan prosedur yang konsisten. Panduan yang jelas tentang metode perhitungan dipatuhi secara ketat, sementara pembaruan data teratur memastikan keakuratan dan keberlanjutan proses. Dengan demikian, pemilik properti dapat percaya bahwa penilaian pajak yang diberikan adalah adil dan dapat diandalkan.

Selanjutnya untuk mengetahui factor-faktor yang menjadi penghambat dalam tahap menghitung pajak, peneliti melakukan wawancara dengan informan sekretaris pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa:

“Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap menghitung pajak yakni jika sistem komputer mengalami gangguan atau tidak berfungsi dengan baik, proses perhitungan pajak dapat terganggu atau tertunda. Selain itu juga, terkadang data yang diterima tidak jelas atau ambigu, sehingga menginterpretasinya dengan benar menjadi sulit.” (Wawancara, 22 April 2024).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses tahap menghitung pajak adalah bahwa gangguan pada sistem komputer dan ketidakjelasan dalam data yang diterima dapat menghambat atau menunda proses perhitungan pajak. Kedua kendala ini menyoroti pentingnya memiliki sistem yang handal dan data yang jelas serta akurat untuk menjaga kelancaran dan keakuratan dalam proses perhitungan pajak.

Disamping itu terdapat perbandingan antara pernyataan dari informan diatas dengan informan pegawai pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa:

“Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap menghitung pajak yakni kurangnya perangkat lunak yang memadai untuk menghitung pajak yang dapat menghambat

efisiensi proses perhitungan. Selain itu juga jika terjadi perubahan dalam kebijakan pajak, pegawai harus memahami perubahan tersebut dan menerapkannya dengan benar dalam menghitung pajak. Perubahan semacam itu dapat menimbulkan tantangan.” (Wawancara, 23 April 2023).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses tahap menghitung pajak adalah bahwa kurangnya perangkat lunak yang memadai dan perubahan dalam kebijakan pajak dapat menjadi hambatan dalam mencapai efisiensi dan akurasi dalam proses perhitungan pajak. Diperlukan investasi dalam perangkat lunak yang lebih canggih dan sesuai dengan kebutuhan untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas dalam menghitung pajak. Selain itu, penting bagi pegawai untuk terus memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan pajak yang baru dan memahami perubahan tersebut agar dapat menghitung pajak dengan benar.

Tahap Pembayaran Pajak

Tahap Pembayaran Pajak merupakan proses pembayaran pajak yang dapat dilakukan melalui bank pemerintah menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) yang diperoleh di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, atau melalui pembayaran pajak secara elektronik (e-payment). Berikut hasil wawancara dengan informan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan mengenai tahap pembayaran pajak:

“Mekanisme pembayaran pajak diintegrasikan ke dalam *official assessment system* melalui berbagai langkah yang terkoordinasi. Pertama, setelah nilai pajak bumi dan bangunan ditentukan melalui sistem penilaian resmi, informasi ini disampaikan kepada Wajib Pajak melalui pemberitahuan pajak. Pemberitahuan tersebut mencakup rincian nilai pajak yang harus dibayarkan. Selanjutnya, Wajib Pajak diberikan opsi untuk membayar pajak tersebut melalui berbagai saluran pembayaran yang tersedia. Informasi pembayaran yang terkait dengan setiap Wajib Pajak tercatat dan dipantau melalui sistem untuk memastikan kepatuhan yang tepat waktu.”(Wawancara, 21 April 2024).

Dari hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa mekanisme pembayaran pajak yang terintegrasi ke dalam *official assessment system* memastikan bahwa proses pembayaran pajak dilakukan dengan langkah-langkah yang terkoordinasi. Setelah nilai pajak ditetapkan, Wajib Pajak diberi pemberitahuan yang mencakup rincian nilai pajak yang harus dibayarkan. Mereka kemudian diberi opsi untuk membayar melalui berbagai saluran pembayaran. Informasi pembayaran dicatat dan dipantau untuk memastikan

kepatuhan yang tepat waktu. Ini membantu Badan Pendapatan Daerah mengelola pembayaran pajak dengan efisien dan efektif serta memastikan pemenuhan kewajiban pajak yang sesuai.

Dalam hal ini juga sesuai dengan yang disampaikan oleh Informan Sekertaris Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, yang menyatakan bahwa: “Tentu, kami menyediakan berbagai opsi dan kemudahan pembayaran kepada Wajib Pajak. Salah satunya adalah pembayaran melalui transfer bank, yang memungkinkan pembayaran secara elektronik melalui platform perbankan. Kami juga menyediakan pembayaran langsung di kantor Badan Pendapatan Daerah, di mana Wajib Pajak dapat membayar langsung dengan menggunakan berbagai metode pembayaran seperti tunai, kartu debit. Selain itu, kami juga menawarkan pembayaran melalui layanan pembayaran online atau e-payment, yang memungkinkan Wajib Pajak untuk membayar pajak secara online melalui portal resmi kami. Semua opsi ini dirancang untuk memberikan kemudahan dan fleksibilitas bagi Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pajak mereka.”(Wawancara, 22 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan menyediakan berbagai opsi pembayaran yang fleksibel dan mudah diakses bagi Wajib Pajak. Dari pembayaran melalui transfer bank hingga pembayaran langsung di kantor Badan Pendapatan Daerah, serta layanan pembayaran online, semua ini bertujuan untuk memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pajak mereka sesuai dengan preferensi dan kebutuhan mereka. Hal diatas didukung dengan yang dikatakan informan dari pegawai pada pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yaitu:

“Sistem memastikan keamanan dan keabsahan transaksi pembayaran pajak melalui beberapa langkah pengamanan. Pertama, kami menggunakan sistem enkripsi yang kuat untuk melindungi data sensitif yang terkait dengan pembayaran. Selain itu, kami menerapkan otentikasi ganda untuk memastikan bahwa transaksi hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang. Kami juga melakukan pemantauan aktif terhadap aktivitas transaksi untuk mendeteksi dan mencegah kegiatan yang mencurigakan atau tidak sah. Selain itu, kami bekerja sama dengan lembaga keuangan dan penyedia layanan pembayaran untuk memvalidasi transaksi dan mengamankan jalur pembayaran. Semua langkah ini dirancang untuk memastikan bahwa setiap transaksi pembayaran pajak dilakukan dengan aman dan keabsahannya terjamin.” (Wawancara, 23 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa langkah-langkah keamanan yang diimplementasikan oleh sistem pembayaran pajak bertujuan untuk melindungi data sensitif, mencegah transaksi tidak sah, dan memastikan bahwa pembayaran pajak dilakukan dengan aman dan terpercaya. Dengan menggunakan enkripsi yang kuat, otentikasi ganda, pemantauan aktif, serta kerja sama dengan lembaga keuangan dan penyedia layanan pembayaran, sistem ini dapat memberikan keamanan dan keabsahan yang diperlukan dalam setiap transaksi pembayaran pajak.

Selanjutnya untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam tahap pembayaran pajak, peneliti melakukan wawancara dengan informan masyarakat yang merupakan wajib pajak pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa:

“Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap pembayaran pajak yakni kurangnya akses atau jarak yang jauh ke kantor Badan Pendapatan Daerah dikarenakan saya tinggal di daerah terpencil dan tidak memiliki transportasi pribadi. Selain itu juga, terdapat gangguan teknis dalam sistem pembayaran, seperti gangguan pada jaringan internet atau sistem pembayaran online sehingga menghambat proses pembayaran.” (Wawancara, 22 April 2024).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa kendala yang dihadapi dalam tahap pembayaran pajak, seperti keterbatasan akses dan gangguan teknis dalam sistem pembayaran, dapat menjadi hambatan yang signifikan bagi wajib pajak. Kurangnya akses atau jarak yang jauh ke kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, terutama bagi mereka yang tinggal di daerah terpencil tanpa transportasi pribadi, dapat membuat sulit untuk melakukan pembayaran dengan tepat waktu. Di sisi lain, gangguan teknis dalam sistem pembayaran online juga dapat menghambat proses pembayaran, meningkatkan ketidaknyamanan dan memperpanjang waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pembayaran.

Disamping itu terdapat perbandingan antara pernyataan dari informan diatas dengan informan masyarakat yang merupakan wajib pajak pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa:

“Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap pembayaran pajak yakni saya menghadapi kesulitan finansial yang membuat mereka sulit untuk membayar pajak tepat waktu. Selain itu juga saya menghadapi kesulitan dalam menggunakan sistem pembayaran online atau teknologi lainnya untuk melakukan pembayaran.” (Wawancara, 23 April 2023).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa kendala finansial dapat menjadi hambatan utama dalam proses pembayaran pajak bagi sebagian wajib pajak. Kesulitan finansial dapat membuat sulit untuk membayar pajak tepat waktu, mengakibatkan keterlambatan pembayaran dan potensi denda. Selain itu, kesulitan dalam menggunakan sistem pembayaran online atau teknologi lainnya juga dapat memperparah situasi, terutama bagi mereka yang kurang terampil dalam hal teknologi atau memiliki akses yang terbatas.

Tahap Pelaporan Pajak

Tahap Pelaporan Pajak merupakan proses yang dilakukan oleh wajib pajak untuk melaporkan dan mempertanggungjawabkan perhitungan jumlah pajak yang sebenarnya terutang melalui Surat Pemberitahuan (SPT). SPT juga berfungsi untuk melaporkan pembayaran atau pelunasan pajak baik yang dilakukan sendiri oleh wajib pajak maupun melalui pemotongan dan pemungutan oleh pihak ketiga. Selain itu, SPT digunakan untuk melaporkan harta dan kewajiban, serta pembayaran dari pemotongan atau pemungutan pajak yang telah dilakukan. Berikut hasil wawancara dengan informan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan mengenai tahap pelaporan pajak:

“*Official assessment system* mendukung wajib pajak dalam pelaporan pajak mereka melalui beberapa cara. Pertama, sistem ini menyediakan platform yang user-friendly dan intuitif yang memudahkan wajib pajak untuk melaporkan informasi pajak mereka dengan mudah dan cepat. Kedua, sistem ini dilengkapi dengan panduan dan petunjuk yang jelas untuk membantu wajib pajak memahami proses pelaporan pajak dan memastikan bahwa semua informasi yang diperlukan telah disertakan dengan benar. Selain itu, sistem ini juga menyediakan layanan bantuan dan dukungan teknis bagi wajib pajak yang membutuhkan bantuan tambahan dalam melakukan pelaporan pajak mereka.”(Wawancara, 21 April 2024).

Dari hasil wawancara diatas dapat diketahui bahwa *official assessment system* memiliki fitur-fitur yang dirancang untuk mendukung wajib pajak dalam melaporkan pajak mereka dengan mudah, cepat, dan akurat. Dengan platform yang user-friendly, panduan yang jelas, dan layanan bantuan teknis, sistem ini memastikan bahwa wajib pajak dapat melaksanakan kewajiban pelaporan mereka dengan efisien dan tanpa kesulitan yang berarti.

Dalam hal ini juga sesuai dengan yang disampaikan oleh Informan Sekertaris Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, yang menyatakan bahwa:

“Ya, terdapat batas waktu atau jendela waktu tertentu untuk melaporkan pajak menggunakan sistem ini. Wajib pajak biasanya diberikan waktu yang ditetapkan oleh peraturan pajak atau pemerintah daerah untuk melaporkan pajak mereka. Biasanya, batas waktu ini diumumkan sebelumnya dan dapat bervariasi setiap tahunnya. Jika ada perubahan aturan atau batas waktu, informasi tersebut biasanya disampaikan kepada wajib pajak melalui berbagai saluran komunikasi yang tersedia, termasuk situs web resmi dan pemberitahuan langsung.”(Wawancara, 22 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa terdapat batas waktu atau jendela waktu tertentu yang ditetapkan untuk melaporkan pajak menggunakan sistem ini. Wajib pajak diberikan waktu sesuai dengan ketentuan peraturan pajak atau kebijakan pemerintah daerah, yang diumumkan sebelumnya dan dapat berubah setiap tahunnya. Informasi tentang batas waktu ini biasanya disampaikan kepada wajib pajak melalui berbagai saluran komunikasi resmi. Hal diatas didukung dengan yang dikatakan informan dari pegawai pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yaitu:

“Sistem menangani kelengkapan dan akurasi informasi yang dilaporkan oleh wajib pajak melalui berbagai langkah pengawasan dan verifikasi. Pertama, sistem dilengkapi dengan fitur validasi otomatis yang memeriksa kebenaran dan kelengkapan data yang dimasukkan oleh wajib pajak. Selain itu, ada juga petugas yang melakukan pemeriksaan manual terhadap informasi yang dilaporkan untuk memastikan keakuratan dan kelengkapannya. Jika ada ketidaksesuaian atau kekurangan informasi, wajib pajak akan diberitahu untuk mengoreksi atau melengkapi data tersebut. Proses ini memastikan bahwa informasi yang dilaporkan oleh wajib pajak sesuai dengan persyaratan dan akurat sebelum digunakan untuk perhitungan pajak lebih lanjut. Kesimpulannya, sistem menggunakan kombinasi validasi otomatis dan pemeriksaan manual untuk menangani kelengkapan dan akurasi informasi yang dilaporkan oleh wajib pajak.” (Wawancara, 23 April 2024).

Kesimpulan dari wawancara diatas bahwa sistem pengelolaan pajak menggunakan metode verifikasi otomatis dan manual untuk memastikan bahwa informasi yang dilaporkan oleh wajib pajak lengkap dan akurat. Dengan kombinasi validasi otomatis dan pemeriksaan manual, keberlanjutan dan keakuratan data pajak terjamin sebelum digunakan untuk proses perhitungan lebih lanjut.

Selanjutnya untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam tahap pelaporan pajak, peneliti melakukan wawancara dengan informan masyarakat yang

merupakan wajib pajak pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa:

“Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap pelaporan pajak yakni kurangnya pemahaman tentang proses pelaporan dan persyaratan yang diperlukan. Selain itu, kesulitan dalam mengakses informasi terkait, seperti formulir pelaporan yang tepat atau panduan yang jelas, juga sering menjadi hambatan.” (Wawancara, 22 April 2024).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa kurangnya pemahaman tentang proses pelaporan dan persyaratan yang diperlukan, bersama dengan kesulitan dalam mengakses informasi terkait, dapat menjadi hambatan utama dalam tahap pelaporan pajak bagi wajib pajak.

Disamping itu terdapat perbandingan antara pernyataan dari informan diatas dengan informan masyarakat yang merupakan wajib pajak pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang menyatakan bahwa:

“Kendala yang saya hadapi dalam proses tahap pembayaran pajak yakni saya menghadapi gangguan teknis pada sistem pelaporan sehingga menyulitkan saya dalam melaporkan pajak secara tepat waktu. Selain itu juga, saya kebingungan tentang peraturan pajak yang berubah-ubah.” (Wawancara, 23 April 2023).

Berdasarkan pernyataan di atas, dipahami bahwa gangguan teknis pada sistem pelaporan pajak dan kebingungan tentang peraturan pajak yang berubah-ubah merupakan hambatan dalam proses pembayaran pajak.

Pembahasan

Penerapan *Official Assesment System* Dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan telah menerapkan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan baik.

Logika pemikiran yang mendasari ialah Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan telah menerapkan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan baik. Implementasi ini mencerminkan adanya upaya yang konsisten dalam meningkatkan efisiensi dan akurasi penilaian objek pajak, serta memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak. Penggunaan sistem penilaian resmi ini juga diharapkan dapat meminimalisir potensi kecurangan dan kesalahan dalam penghitungan pajak, sehingga pendapatan daerah dapat lebih optimal dan transparan.

Selanjutnya, keberhasilan ini perlu diiringi dengan peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan pemutakhiran data secara berkala agar sistem yang diterapkan dapat terus berjalan efektif dan responsif terhadap dinamika perubahan di lapangan.

Menerapkan *official assessment system* dengan baik merupakan langkah penting bagi Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan dalam meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan sistem ini, proses penilaian pajak menjadi lebih terstandarisasi dan akurat, memastikan bahwa nilai pajak yang ditetapkan sesuai dengan nilai properti yang sebenarnya. Selain itu, *official assessment system* juga memungkinkan untuk integrasi data yang lebih baik, mempercepat proses pelaporan pajak, dan meningkatkan layanan kepada wajib pajak. Dengan demikian, penerapan sistem ini tidak hanya memberikan manfaat bagi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan dalam meningkatkan pendapatan pajak, tetapi juga bagi masyarakat sebagai wajib pajak dalam memastikan kepatuhan perpajakan yang lebih baik dan transparan.

Selanjutnya, penerapan *official assessment system* juga membantu dalam menangani kendala-kendala yang mungkin timbul dalam proses perpajakan, seperti kesalahan penilaian, kurangnya akurasi data, dan kesulitan dalam pelaporan. Dengan adanya sistem ini, pengelolaan dan pengawasan terhadap pelaporan dan pembayaran pajak menjadi lebih efisien dan efektif. Selain itu, dengan memanfaatkan teknologi dan otomatisasi, proses administrasi terkait perpajakan dapat dioptimalkan, mengurangi potensi kesalahan dan penundaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Hafsah (2015) yang menyatakan bahwa pemungutan pajak dilakukan oleh pemerintah pusat dengan cara *self assesment system* dan *official assesment system*. Dalam pelaksanaannya senantiasa bekerja sama dengan pemerintah daerah. Pemungutan dan Pengalokasian PBB dilakukan pusat agar ada keseragaman dan keadilan dalam perpajakan. Hal ini karena pemerintah pusat bertindak sebagai pengatur agar pemerintah daerah tidak memutuskan PBB atas kemauannya sendiri. Untuk mendukung kebijakan otonomi daerah, maka dilakukanlah peralihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB-P2) yang dituangkan dalam Undang-Undang No 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah.”

Hasil penelitian ini juga sejalan dengan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Halawa (2022), Putri dan Adi (2022), Hidayati Dkk (2022) dan Natafusadha Dkk (2023) yang menemukan bahwa penerapan *official assesment system* dalam penerimaan

pajak bumi dan bangunan telah berjalan dengan baik. Namun berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Sutrisno dan Konde (2022) yang menemukan bahwa penerapan *official assesment system* dalam penerimaan pajak bumi dan bangunan belum berjalan dengan baik.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan telah menerapkan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan baik. Maksudnya bahwa penerapan *official assesment system* yaitu tahap pendaftaran pajak, tahap perhitungan pajak, tahap pembayaran pajak dan tahap pelaporan mampu memperbaiki atau meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan. Dengan demikian, sistem ini tidak hanya meningkatkan efisiensi administrasi dan kepatuhan wajib pajak, tetapi juga menciptakan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan pajak daerah. Keberhasilan ini dapat menjadi contoh bagi daerah lain dalam mengoptimalkan penerimaan pajak melalui penerapan sistem penilaian yang terstruktur dan andal. Untuk mempertahankan dan meningkatkan hasil yang telah dicapai, perlu adanya evaluasi berkala dan peningkatan kapasitas teknologi serta sumber daya manusia agar sistem ini dapat terus beradaptasi dengan perubahan dan kebutuhan yang berkembang.

Faktor-Faktor Yang Menjadi Hambatan/Kendala Dari Penerapan *Official Assesment System* Dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa terdapat faktor-faktor yang menjadi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan. Adapun faktor-faktor yang menjadi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yaitu:

1. Tahap Pendaftaran Wajib Pajak

Terdapat empat kendala utama yang dihadapi dalam proses pendaftaran wajib pajak yakni kurangnya pemahaman tentang prosedur dan persyaratan yang menyebabkan kebingungan atau keengganan untuk mendaftar, jarak yang jauh atau kurangnya akses transportasi yang membuat sulit untuk datang langsung ke kantor Badan Pendapatan Daerah, kompleksitas dan lamanya proses pendaftaran yang

menjadi hambatan bagi individu dengan jadwal padat atau kurang pengalaman dalam urusan administrasi, serta masalah teknis atau administratif di kantor Badan Pendapatan Daerah yang dapat mengganggu kelancaran proses pendaftaran.

2. Tahap Menghitung Pajak

Kendala-kendala yang dihadapi dalam proses tahap menghitung pajak adalah bahwa gangguan pada sistem komputer dan ketidakjelasan dalam data yang diterima dapat menghambat atau menunda proses perhitungan pajak. Kedua kendala ini menyoroti pentingnya memiliki sistem yang handal dan data yang jelas serta akurat untuk menjaga kelancaran dan keakuratan dalam proses perhitungan pajak. Selain itu juga, kendala-kendala yang dihadapi dalam proses tahap menghitung pajak adalah bahwa kurangnya perangkat lunak yang memadai dan perubahan dalam kebijakan pajak dapat menjadi hambatan dalam mencapai efisiensi dan akurasi dalam proses perhitungan pajak. Diperlukan investasi dalam perangkat lunak yang lebih canggih dan sesuai dengan kebutuhan untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas dalam menghitung pajak. Selain itu, penting bagi pegawai untuk terus memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan pajak yang baru dan memahami perubahan tersebut agar dapat menghitung pajak dengan benar.

3. Tahap Pembayaran Pajak

Kendala yang dihadapi dalam tahap pembayaran pajak, seperti keterbatasan akses dan gangguan teknis dalam sistem pembayaran, dapat menjadi hambatan yang signifikan bagi wajib pajak. Kurangnya akses atau jarak yang jauh ke kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan, terutama bagi mereka yang tinggal di daerah terpencil tanpa transportasi pribadi, dapat membuat sulit untuk melakukan pembayaran dengan tepat waktu. Di sisi lain, gangguan teknis dalam sistem pembayaran online juga dapat menghambat proses pembayaran, meningkatkan ketidaknyamanan dan memperpanjang waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pembayaran. Selain itu juga, kendala finansial dapat menjadi hambatan utama dalam proses pembayaran pajak bagi sebagian wajib pajak. Kesulitan finansial dapat membuat sulit untuk membayar pajak tepat waktu, mengakibatkan keterlambatan pembayaran dan potensi denda. Selain itu, kesulitan dalam menggunakan sistem pembayaran online atau teknologi lainnya juga dapat memperparah situasi, terutama bagi mereka yang kurang terampil dalam hal teknologi atau memiliki akses yang terbatas.

4. Tahap Pelaporan Pajak

Kendala yang dihadapi dalam proses tahap pelaporan pajak yakni kurangnya pemahaman tentang proses pelaporan dan persyaratan yang diperlukan. Selain itu, kesulitan dalam mengakses informasi terkait, seperti formulir pelaporan yang tepat atau panduan yang jelas, juga sering menjadi hambatan. Selain itu juga kendala yang dihadapi dalam proses tahap pembayaran pajak yakni menghadapi gangguan teknis pada sistem pelaporan sehingga menyulitkan dalam melaporkan pajak secara tepat waktu. Selain itu juga, wajib pajak kebingungan tentang peraturan pajak yang berubah-ubah.

Strategi Mengatasi Hambatan/Kendala Dari Penerapan *Official Assesment System* Terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan melakukan berbagai strategi guna mengatasi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan yaitu:

1. Tahap Pendaftaran Wajib Pajak
 - a. Sosialisasi dan Edukasi: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan meningkatkan upaya sosialisasi dan edukasi tentang prosedur dan persyaratan pendaftaran kepada masyarakat. Ini dilakukan melalui seminar, workshop, atau kampanye publik yang memperjelas langkah-langkah yang harus diambil untuk mendaftar sebagai Wajib Pajak.
 - b. Pelayanan Jarak Jauh: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan menyediakan pelayanan pendaftaran jarak jauh atau daring untuk memfasilitasi masyarakat yang kesulitan datang langsung ke kantor. Hal ini dilakukan melalui portal daring.
 - c. Sederhanakan Proses Pendaftaran: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan sedang mempertimbangkan untuk menyederhanakan proses pendaftaran agar lebih mudah dipahami dan diikuti oleh masyarakat. Ini dilakukan dengan menyusun panduan atau formulir yang lebih sederhana dan intuitif.
 - d. Peningkatan Layanan Teknis: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan berusaha untuk memastikan bahwa sistem teknis dan administratif berfungsi dengan baik dan tidak mengalami gangguan secara terus-menerus.
2. Tahap Menghitung Pajak

- a. Investasi dalam Perangkat Lunak yang Memadai: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan perlu melakukan investasi dalam perangkat lunak yang lebih canggih dan sesuai dengan kebutuhan untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas dalam menghitung pajak. Dengan memiliki perangkat lunak yang tepat, proses perhitungan pajak dapat dilakukan dengan lebih cepat dan akurat.
 - b. Pelatihan dan Peningkatan Pengetahuan Pegawai: Penting bagi pegawai untuk terus memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan pajak yang baru dan memahami perubahan tersebut agar dapat menghitung pajak dengan benar. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan dapat menyelenggarakan pelatihan reguler dan menyediakan sumber daya yang diperlukan bagi pegawai untuk memahami dan mengikuti perubahan kebijakan pajak.
 - c. Pemeliharaan Sistem Komputer: Untuk mengatasi gangguan pada sistem komputer, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan perlu melakukan pemeliharaan rutin dan pembaruan perangkat lunak secara teratur. Hal ini akan membantu menjaga agar sistem komputer tetap berfungsi dengan baik dan mengurangi risiko gangguan yang dapat menghambat proses perhitungan pajak.
 - d. Pengelolaan Data yang Lebih Baik: Untuk mengatasi ketidakjelasan dalam data yang diterima, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan perlu meningkatkan pengelolaan data. Hal ini dapat meliputi penerapan standar yang ketat untuk pengumpulan, penyimpanan, dan pengolahan data, serta memastikan bahwa data yang diterima adalah jelas, akurat, dan terpercaya.
3. Tahap Pembayaran Pajak
- a. Pembayaran Alternatif: Menyediakan opsi pembayaran alternatif seperti pembayaran melalui transfer bank, pembayaran melalui agen atau layanan pembayaran, atau pembayaran langsung di lokasi terdekat untuk memudahkan akses bagi wajib pajak yang tinggal di daerah terpencil atau memiliki keterbatasan akses transportasi.
 - b. Perbaikan Sistem: Memperbaiki dan meningkatkan sistem pembayaran online untuk mengurangi atau menghindari gangguan teknis yang dapat terjadi. Hal ini dapat mencakup peningkatan infrastruktur teknologi dan perangkat lunak, serta pemantauan dan pemeliharaan rutin untuk memastikan sistem berjalan lancar.
 - c. Edukasi dan Bantuan: Memberikan edukasi dan pelatihan kepada wajib pajak yang mengalami kesulitan dalam menggunakan sistem pembayaran online atau

teknologi lainnya. Selain itu, menyediakan bantuan teknis dan dukungan pelanggan yang efektif dapat membantu mengatasi hambatan ini.

- d. Keringanan Pembayaran: Memperkenalkan program keringanan pajak atau skema pembayaran yang fleksibel bagi wajib pajak yang menghadapi kesulitan finansial. Ini dapat mencakup rencana pembayaran yang diatur ulang atau penundaan pembayaran untuk sementara waktu.
 - e. Peningkatan Aksesibilitas: Memperluas jangkauan layanan pembayaran pajak dengan mendirikan titik pembayaran di lokasi yang lebih strategis atau menggunakan agen pembayaran yang tersebar luas untuk memastikan aksesibilitas bagi semua wajib pajak.
4. Tahap Pelaporan Pajak
- a. Pelatihan dan Penyuluhan: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan dapat mengadakan program pelatihan dan penyuluhan kepada wajib pajak. Program ini dapat mencakup workshop, seminar, atau tutorial online yang bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang proses pelaporan pajak dan persyaratan yang diperlukan. Selain itu, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan juga dapat meningkatkan aksesibilitas informasi dengan menyediakan panduan dan formulir pelaporan secara online yang mudah diakses oleh wajib pajak
 - b. Pemeliharaan Rutin Dan Pembaruan Pada Sistem: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan melakukan pemeliharaan rutin dan pembaruan pada sistem mereka. Ini termasuk memperbaiki bug atau masalah teknis yang muncul secara berkala serta meningkatkan keandalan dan kecepatan sistem. Selain itu, dapat dilakukan uji coba reguler untuk memastikan bahwa sistem berfungsi dengan baik.
 - c. Meningkatkan komunikasi dengan wajib pajak: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan dapat meningkatkan komunikasi dengan wajib pajak melalui pemberitahuan resmi tentang perubahan peraturan pajak. Informasi ini dapat disampaikan melalui email, surat resmi, atau publikasi online untuk memastikan bahwa wajib pajak selalu mendapatkan pembaruan terbaru tentang aturan pajak yang berlaku. Selain itu, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan dapat menyediakan layanan bantuan yang mudah diakses bagi wajib pajak yang membutuhkan klarifikasi atau penjelasan lebih lanjut tentang peraturan pajak yang baru.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil temuan penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, hipotesis penelitian, hasil analisis data dan pembahasan hasil penelitian, dapat dikemukakan kesimpulan penelitian ini sebagai berikut:

1. Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan telah menerapkan *official assesment system* dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan baik. Penerapan *official assesment system* oleh Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan merupakan langkah yang positif dalam meningkatkan kinerja dan layanan perpajakan.
2. Faktor-faktor yang menjadi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* dalam Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan. Faktor-faktor tersebut ialah kurangnya pemahaman, kesulitan akses, gangguan teknis, perubahan regulasi dan keterbatasan finansial.
3. Strategi mengatasi hambatan/kendala dari penerapan *official assesment system* terhadap Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Konawe Selatan yang dilakukan ialah sosialisasi dan edukasi, pelayanan jarak jauh, sederhanakan proses pendaftaran, peningkatan layanan teknis, investasi dalam perangkat lunak yang memadai, pelatihan dan peningkatan pengetahuan pegawai, pemeliharaan sistem komputer, pengelolaan data yang lebih baik, pembayaran alternatif, edukasi dan bantuan, keringanan pembayaran, peningkatan aksesibilitas dan meningkatkan komunikasi dengan wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Bintang Ramadhan. (2022). PENGARUH SURAT PEMBERITAHUAN MASA TERHADAP PENERIMAAN PAJAK PERTAMBAHAN NILAI PADA KPP PRATAMA BAUBAU. *JTEM : Journal Of International Entrepreneurship And Management*, 1(01), 22–37. <https://doi.org/10.62668/jiem.v1i01.147>
- Hafsah. (2015). EFEKTIVITAS PENGENDALIAN INTERN PENERIMAAN PAJAK BUMI BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN. *Jurnal Pajak Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.
- Halawa, Dini Ariyani. (2022). ANALISIS PENERAPAN *OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM* DALAM PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

- PADA BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN LABUHANBATU SELATAN. *Jurnal Pajak Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.
- Hanum, N., (2019). PENGARUH PENDAPATAN PERKAPITA TERHADAP KONSUMSI DI PROVINSI ACEH. *Jurnal Samudra Ekonomika*, 3(1), 84–92.
- Hidayati, Arsita Fajria, Kartika Hendra Titisari dan Sari Kurniati. (2022). PENGARUH PENGETAHUAN PAJAK, *OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM*, PELAYANAN FISKUS DAN E-FILING TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK. *Ekonomis: Journal of Economics and Business*, 6(2).
- Moleong Lexy J. (2005). *METODOLOGI PENELITIAN KUALITATIF*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muthalib, Dzulfikri Azis Dkk. (2023). *ETIKA PROFESI DALAM DUNIA BISNIS*. Penerbit Yayasan Cendikia Mulia Mandiri.
- Muthalib, Dzulfikri Azis Dkk. (2023). *ETIKA BISNIS*. Penerbit Yayasan Cendikia Mulia Mandiri.
- Natafusadha, Cassyano, Syamsuddin dan Syarifuddin Rasyid. (2023). PENGARUH PEMAHAMAN WAJIB PAJAK DAN PENERAPAN *OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM* TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK DI KANTOR PELAYANAN PAJAK KOTA MAKASSAR. *Akrual: Jurnal Bisnis dan Akuntansi Kontemporer* p-ISSN: 1979-1712, e-ISSN: 2829-0615, Vol. 16 No. 2.
- Putri, Andiandi dan Adi, Priyo Hari. (2022). PENGARUH *OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM* TERHADAP KEPATUHAN PAJAK. *Jimat (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha* Vol. 13 No. 01.
- Rohmah, Y., Hendrik Setiawan, Lailatul Mubarrirroh, Muhammad Mamdukh, & Eny Latifah. (2023). PERSPEKTIF USHUL FIQIH ATAS ZAKAT PROFESI DALAM PEMIKIRAN FIQIH KONTEMPORER. *JITAA : Journal Of International Taxation, Accounting And Auditing*, 2(01), 1–19. <https://doi.org/10.62668/jitaa.v2i01.694>
- Sinambela, E. (2014). EFEKTIVITAS ANGGARAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BATUBARA ,*Ekonomikawan*, 14(2), pp. 155–170.
- Sutrisno dan Yunus Tete Konde. (2022). PENGARUH TAX AMNESTY, *OFFICIAL ASSESMENT SYSTEM* DAN KEADILAN PAJAK TERHADAP PERSEPSI WAJIB PAJAK ATAS TINDAKAN PENGGELAPAN PAJAK PADA WAJIB

PAJAK ORANG PRIBADI DI KOTA SAMARINDA. Akuntabel: Jurnal Akuntansi dan Keuangan Volume. 19 Issue 3.

Surenggono, S. (2023). PENGARUH PENERAPAN SISTEM E-FILING, KESADARAN WAJIB PAJAK, DAN SANKSI PERPAJAKAN TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI DI KPP PRATAMA MALANG SELATAN. *ECOTECHNOPRENEUR : Journal Economics, Technology And Entrepreneur*, 2(04), 191–196.
<https://doi.org/10.62668/ecotechnopreneur.v2i04.460>

Undang-undang nomor 28 Tahun 2009 tentang PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH.

Werdiningsih, Rini Dkk. (2023). KONSEP DASAR TEORI ORGANISASI. Penerbit Yayasan Cendikia Mulia Mandiri.