

SKRIPSI

**EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN DI BAPENDA KABUPATEN MAJENE**

ANASTASIA UMMI KALSUM

E011201064



**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2024

SKRIPSI

**EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI
BAPENDA KABUPATEN MAJENE**

Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Administrasi

Publik

Disusun dan diajukan oleh

ANASTASIA UMMI KALSUM

E011201064



kepada

DEPARTEMEN ADMINISTRASI PUBLIK
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN

2024



UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

ABSTRAK

Anastasia Ummi Kalsum (E011201064), Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda Kabupaten Majene . vii + 110 Halaman + 3 Gambar + 0 Tabel + 18 Kepustakaan (2019-2023) + 6 Lampiran + Dibimbing Oleh Prof. Dr. Hamsinah, M.Si dan Dr. Muhammad Rusdi, M.Si

Efektivitas dalam pemungutan pajak adalah kunci untuk menjaga keberlanjutan keuangan pemerintah, mendukung pertumbuhan ekonomi, dan memenuhi kebutuhan masyarakat. Ini melibatkan upaya yang berkelanjutan dalam pengelolaan dan pemungutan pajak yang tepat guna, dengan tujuan mencapai hasil yang optimal untuk kesejahteraan masyarakat dan keberlanjutan pemerintah.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan metode deskriptif yang memfokuskan pada proses dan makna yang tidak diukur atau tidak dianalisis secara ketat. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dokumentasi, observasi dan wawancara dengan beberapa informan.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa efektifitas pemungutan pajak bumi dan bangunan di Bapenda Kabupaten Majene berjalan efektif namun masih diperlukan kebijakan lebih lanjut untuk meningkatkan kontribusi PBB terhadap PAD dan meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap kewajiban pembayaran pajak.

Kata Kunci: Efektivitas, Pajak Bumi dan Bangunan



UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

ABSTRACT

Anastasia Ummi Kalsum (E011201064), Effectiveness of Land and Building Tax Collection in Bapenda Majene Regency. vii + 110 Pages + 3 Images + 0 Table + 15 Literature (2019-2023) + 6 Attachments + Guided by Prof. Dr. Hamsinah, M.Si and Dr. Muhammad Rusdi, M.Si

Effectiveness in tax collection is key to maintaining government financial sustainability, supporting economic growth, and meeting community needs. This involves ongoing efforts in the appropriate management and collection of taxes, with the aim of achieving optimal results for the welfare of the community and the sustainability of the government.

The research approach used is qualitative research with descriptive methods that focus on processes and meanings that are not measured or not strictly analyzed. Data collection techniques in this research are documentation, observation and interviews with several informants.

The results showed that the effectiveness of land and building tax collection in Bapenda Majene Regency is effective, but further policies are needed to increase the contribution of PBB to PAD and increase public awareness of tax payment obligations.

Keywords: Effectiveness, Land and Building Tax



UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Anastasia Ummi Kalsum

NIM : E011201064

Program Studi : Administrasi Publik

Departemen : Ilmu Administrasi

Jenjang : Strata 1 (S1)

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda Kabupaten Majene" benar-benar merupakan hasil karya pribadi dan seluruh sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah dinyatakan benar dalam daftar pustaka.

Makassar, 29 Desember 2023

Yang menyatakan,



ANASTASIA UMMI KALSUM

E011201064



UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Anastasia Ummi Kalsum
NIM : E011201064
Program Studi : Administrasi Publik
Judul : Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda
Kabupaten Majene

Telah diperiksa oleh Pembimbing I, Pembimbing II dan Tim Penguji Skripsi dan dinyatakan sesuai dengan saran perbaikan Ujian Skripsi, Program Sarjana Departemen Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin.

Makassar, 29 Desember 2023

Menyetujui:

Pembimbing I,

Prof. Dr. Hamsinah, M.Si
NIP : 196409181988032010

Pembimbing II,

Dr. Muhammad Rusdi, M.Si
NIP : 197003011999021001

Mengetahui:

Ketua Departemen Ilmu Administrasi,



Prof. Dr. Alwi M.Si
NIP. 196310151989031006



UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Anastasia Ummi Kalsum
NIM : E011201064
Program Studi : Administrasi Publik
Judul : Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di
Bapenda Kabupaten Majene

Telah diperiksa oleh Pembimbing I, Pembimbing II dan Tim Penguji dan dinyatakan sesuai dengan saran perbaikan Ujian Skripsi, Program Sarjana Departemen Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin.

Makassar, 29 Desember 2023

Tim Penguji Skripsi

Ketua : Prof. Dr. Hamsinah, M.Si

()

Sekretaris : Dr. Muhammad Rusdi, M.Si

()

Anggota : 1. Drs. Lutfi Atmansyah, MA

()

2. Adnan Nasution S.Sos., M.Si

()

KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadiran Allah SWT atas berkah dan rahmat-Nya sehingga penulis diberikan kesempatan untuk dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI BAPENDA KABUPATEN MAJENE”**. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Administrasi Publik di Universitas Hasanuddin. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Atas bantuan dari berbagai pihak tersebut penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua, Ibu Sitti Hajariah dan Alm. Bapak Haruna Baddu yang telah berpartisipasi sangat besar terhadap penulis. Serta kedua saudara tersayang Anugrawati dan Muh. Akbar Rajab. Terima kasih telah mendoakan dan berjuang sekuat tenaga untuk penulis. Semoga semua perjuangan yang telah diberikan senantiasa bernilai pahala disisi-Nya. Pada kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Rektor Universitas Hasanuddin dan staf.
2. Dr. Phil. Sukri, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik beserta para wakil, staf dan jajarannya.
3. Prof. Dr. Alwi, M.Si, selaku Ketua Departemen Administrasi Publik.
4. Prof. Dr. Hamsinah M.Si, selaku Penasehat Akademik sekaligus pembimbing I dan Bapak Dr. Muhammad Rusdi M.Si Selaku

Pembimbing II yang telah menyediakan waktu, pikiran dan tenaga untuk mengarahkan penulis dalam menyusun proposal skripsi ini.

5. Seluruh Dosen dan staff Departemen Ilmu Administrasi Universitas Hasanuddin atas bimbingan, ilmu dan bantuan administratifnya selama perkuliahan.
6. Seluruh keluarga dari ibu dan bapak yang sudah banyak membantu dan mendukung penulis dalam proses penelitian hingga penyelesaian skripsi ini.
7. Seluruh pegawai Bapenda Kabupaten Majene yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam melakukan penelitian.
8. Teman-teman PENA 2020 (Penyatu Nadi Administrasi) yang bersedia membantu selama proses perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini.
9. Teman-teman Asterium 58 khususnya yang selalu ada menemani penulis.
10. Teman-teman KKN 109 Tematik BPJS Ketenagakerjaan yang telah memberikan semangat dan dukungan selama proses KKN hingga setelahnya, terima kasih atas partisipasinya selama ini.
11. Seluruh teman-teman tercinta yang tidak dapat saya tulis satu-persatu yang selalu membantu kapanpun dan dimanapun. Semoga kalian juga dapat menyelesaikan skripsi dengan baik dan meraih semua keinginan kalian.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan yang perlu diperbaiki. Oleh karena itu, penulis mengundang pembaca untuk memberikan ide atau saran tentang pengembangan topik ini, serta menerima kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak setelah membaca keseluruhan proposal skripsi ini. Diharapkan tulisan ini dapat memberikan manfaat sebagai sumber referensi ilmiah yang berguna bagi berbagai kalangan pembaca. Terima kasih atas perhatiannya.

Makassar, 17 Januari 2024

Anastasia Ummi Kalsum

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Abstrak	ii
Abstract	iii
Lembar Pernyataan Keaslian.....	iv
Lembar Pengesahan Skripsi.....	v
Lembar Pengesahan Skripsi.....	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah	11
I.3 Tujuan Penelitian.....	11
I.4 Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
II.1 Konsep Efektivitas	13
II.1.1 Pengertian Efektivitas	13
II.1.2 Ukuran Efektivitas.....	14
II.2 Konsep Pajak	15
II.2.1 Pengertian Pajak	15
II.2.2 Fungsi pajak	16
II.3 Pajak Bumi dan Bangunan	17
II.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	17
II.3.2 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
II.3.3 Mekanisme dan Prosedur Pemungutan Pajak BumiBangunan...21	
II.3.4 Pemberitahuan Kepada Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.25	
II.4 Pendapatan Asli Daerah	27
II.4.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah	27

II.4.2 Peningkatan Pendapatan Asli Daerah.....	28
BAB III METODE PENELITIAN	31
III.1 Pendekatan Penelitian.....	31
III.2 Lokasi Penelitian.....	32
III.3 Fokus Penelitian	32
III.5 Teknik Pengumpulan Data.....	34
III.6 Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	35
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	38
IV.1 Sejarah Badan Pendapatan Daerah	38
IV.2 Keadaan Geografis.....	40
IV.3 Maksud dan Tujuan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Majene .	40
IV.4 Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Majene	41
IV.5 Tugas, Fungsi, dan Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah .	42
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	65
V.1 Hasil Penelitian.....	65
V.1.1 Mekanisme dan Prosedur Pemungutan Pajak PBB-P2	65
V.1.2 Pemberitahuan Kepada Wajib Pajak	73
V.1.3 Peningkatan PAD	76
V.2 Pembahasan	78
BAB VI PENUTUP	85
VI.1 Kesimpulan	85
VI.2 Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	88

DAFTAR GAMBAR

Gambar I. 1 Kerangka Pikir.....	30
Gambar I. 2 Model Analisis Data Interaktif dari Miles dan Huberman.....	35
Gambar I. 3 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Efektivitas dalam pemungutan pajak adalah kunci untuk menjaga keberlanjutan keuangan pemerintah, mendukung pertumbuhan ekonomi, dan memenuhi kebutuhan masyarakat. Ini melibatkan upaya yang berkelanjutan dalam pengelolaan dan pemungutan pajak yang tepat guna, dengan tujuan mencapai hasil yang optimal untuk kesejahteraan masyarakat dan keberlanjutan pemerintah.

Efektivitas merujuk pada sejauh mana pemerintah atau badan pajak dapat mengumpulkan pajak dengan baik, mengelola sumber daya, serta mencapai pendapatan yang diperlukan untuk mendukung berbagai program dan proyek pemerintah, seperti pembangunan infrastruktur, layanan publik, dan lainnya. Dalam konteks umum, efektivitas sering diukur dengan membandingkan hasil yang dicapai dengan tujuan yang telah ditetapkan, dan sejauh mana langkah-langkah yang diambil mencapai hasil yang optimal.

Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah parameter penting dalam menjaga keseimbangan keuangan pemerintah daerah dan mendukung pembangunan ekonomi lokal. PBB adalah pajak yang dikenakan pada properti, termasuk tanah dan bangunan, yang dimiliki oleh warga negara atau badan usaha. Pajak ini memiliki dampak signifikan pada

berbagai aspek perekonomian, dan efektivitas dalam pemungutan PBB sangat penting.

Efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan merupakan topik yang sangat relevan karena pajak bumi dan bangunan memiliki dampak yang signifikan terhadap perekonomian lokal, pembangunan infrastruktur, dan distribusi pendapatan. Hal ini penting karena pajak ini menjadi sumber utama pendapatan pemerintah daerah, mendukung pembangunan infrastruktur, dan bisa digunakan untuk mencapai keseimbangan sosial dan ekonomi yang lebih baik. Oleh karena itu, efektivitas dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan sangat penting untuk menjaga keuangan pemerintah yang berkelanjutan, mendukung pertumbuhan ekonomi, menyediakan layanan publik yang berkualitas, dan membangun masyarakat yang adil dan stabil.

Melalui sistem otonomi daerah, pemerintah pusat memberikan wewenang dan kebebasan kepada daerah untuk mengembangkan potensi mereka dan mendorong kemajuan. Melalui penerapan konsep otonomi daerah ini, tanggung jawab pemerintah pusat dalam meningkatkan pembangunan dan kesejahteraan secara keseluruhan dapat berkurang. Daerah memegang wewenang untuk meningkatkan pendapatan asli daerah, dan hal ini menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.

Salah satu tujuan pemberlakuan otonomi daerah pada tingkat kabupaten/kota adalah mengurangi kesenjangan yang ada, dengan memberikan otonomi kepada daerah untuk mengurus kebutuhan mereka sendiri, termasuk peningkatan pendapatan daerah. Pendapatan asli daerah adalah salah satu sumber yang mendukung pelaksanaan

pemerintahan, dan peraturan terkait ini diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1974 tentang prinsip-prinsip pemerintahan daerah, yang telah digantikan oleh Undang-undang Nomor 32 tahun 2004.

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Majene merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah. PBB menjadi salah satu komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai berbagai program dan kegiatan pembangunan serta menyediakan pelayanan publik bagi warga setempat. Melalui penerimaan PBB yang memadai, pemerintah daerah dapat menyediakan layanan publik yang lebih baik, seperti layanan kesehatan, pendidikan, dan fasilitas umum lainnya. Hal ini akan berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat di Kabupaten Majene.

Kabupaten Majene sebagai salah satu kabupaten di Indonesia juga mengandalkan pemungutan PBB untuk meningkatkan pendapatannya. Kabupaten Majene diharapkan memiliki kemampuan yang efektif dalam pengelolaan serta pemanfaatan sumber daya yang tersedia di wilayahnya untuk mendukung berkelanjutan dan perkembangan daerah itu sendiri. Diharapkan bahwa potensi yang dimiliki oleh Kabupaten Majene akan dikelola dengan baik sehingga dapat berkontribusi dalam meningkatkan citra dan reputasi daerah tersebut. Namun, masih terdapat beberapa kendala yang mempengaruhi efektivitas PBB di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Majene. Masalah yang sering muncul adalah rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak tepat waktu serta minimnya pengetahuan mengenai kewajiban perpajakan. Hal ini

dapat menyebabkan tingkat kepatuhan wajib pajak menjadi rendah sehingga berdampak negatif pada pendapatan daerah. Faktor-faktor seperti kurangnya sosialisasi tentang manfaat dari pembayaran pajak kepada masyarakat serta persepsi bahwa dana tersebut tidak digunakan dengan baik oleh pemerintah dapat menjadi penyebab utama rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak.

Tantangan yang dihadapi oleh pemerintah daerah dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah menjaga tingkat kepatuhan wajib pajak. Karena sebagian wajib pajak kurang memahami aturan perpajakan, pendapatan daerah dari PBB tidak mencapai potensi maksimalnya. Oleh karena itu, syarat yang wajib dipenuhi adalah agar wajib pajak memenuhi kewajiban pajaknya dengan benar dan sesuai. Dengan demikian, perbedaan dalam kondisi ekonomi dan sosial

masyarakat dapat diperkecil sebanyak mungkin. Sesuai dengan prinsip otonomi daerah yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola pendapatannya sendiri, pengelolaan PBB juga sepenuhnya dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten Majene.

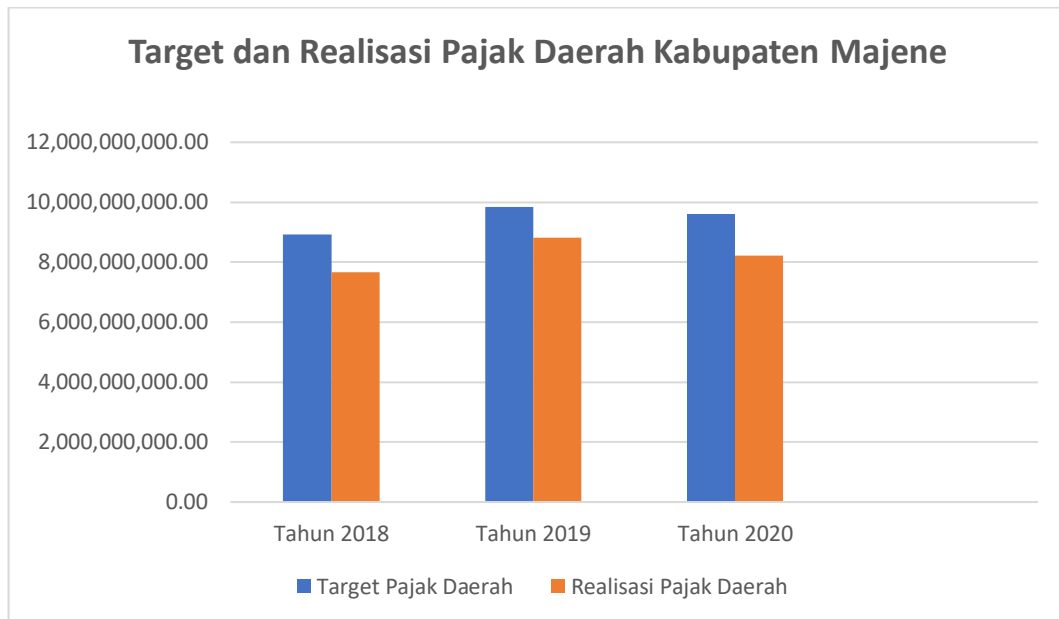
Terdapat beberapa kendala yang menghambat efektivitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu ketidaklengkapan data pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), seperti SPPT yang masih bermasalah atau belum terupdate karena banyak tanah yang belum memiliki bangunan. Salah satu contoh permasalahan konkret adalah ketika seorang wajib pajak membeli tanah tanpa meminta PBB sebelumnya dari penjual tanah. Karena alasan kenyamanan dan menghindari kerumitan

administratif, wajib pajak kemudian memilih untuk membuat SPPT baru atas nama yang berbeda dengan objek pajak yang sebenarnya sama.

Pendaftaran tanah sebenarnya merupakan hal yang masih kurang menjadi perhatian utama bagi sebagian masyarakat. Meskipun mereka telah memiliki sertifikat atas tanah yang mereka miliki, PBB sering kali terabaikan. Pemikiran masyarakat lebih condong kepada pentingnya kepemilikan sertifikat tanah daripada pemahaman akan kewajiban membayar PBB yang seharusnya terkait erat. Masalah semakin kompleks ketika terdapat kesalahan dalam nama yang tertera pada SPPT, terutama ketika nama yang dicantumkan adalah orang tua yang sudah meninggal. Meskipun ahli waris seharusnya melanjutkan pembayaran pajak, kenyataannya banyak yang tidak melakukan hal tersebut.

Fenomena lain yang turut memperumit administrasi pajak adalah ketidakpahaman sebagian wajib pajak terhadap kenaikan PBB. Beberapa dari mereka tidak menyadari bahwa peningkatan pajak terjadi akibat perbaikan rumah atau penambahan lantai. Dengan semakin luasnya rumah, pembayaran pajak pun ikut meningkat. Lokasi rumah yang berada di dalam kota juga menambah beban pajak, dibandingkan dengan yang berada di daerah pegunungan atau jauh dari perkotaan.

Upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui PBB seringkali terkendala oleh keterbatasan biaya operasional di Bapenda. Kendala ini bukan disebabkan oleh tidak semangatnya untuk bekerja, melainkan karena kenyataan bahwa Bapenda, sebagai tulang punggung daerah, terbatas dalam sumber daya dan biaya operasional untuk mencari pendapatan.



Sumber dari (Ahsan 2023, Peran Badan Pendapatan Daerah dalam Pengelolaan Pajak Daerah untuk Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Majene)

Pada tahun 2018 target pajak daerah Kabupaten Majene Rp 8.919.521.006 dan realisasi pajak Rp 7.666.911.975 kemudian tahun 2019 target pajak daerah Rp 9.842.747.180 dan realisasi pajak Rp 8.820.212.895. Data tersebut menunjukkan bahwa realisasi pajak daerah di Bapenda Kabupaten Majene masih belum sesuai dengan target yang diharapkan. Hal tersebut disebabkan oleh sarana dan prasarana yang belum memadai, kualitas dan kuantitas SDM yang masih kurang, anggaran belanja untuk kegiatan masih sangat kurang, adapun pajak daerah yang melebihi target pada tahun 2019 disebabkan oleh wajib pajak yang terlambat membayar pajaknya pada tahun sebelumnya (Ahsan, 2023).

Undang-undang nomor 23 tahun 2014 pasal 1 ayat 5 tentang Pemerintahan Daerah mendefinisikan otonomi daerah sebagai wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat lokal sesuai dengan

peraturan perundang-undangan. Setiap daerah otonom bebas menentukan kebijakan-kebijakan baik berupa kebijakan fiskal dalam mendapatkan sumber-sumber pendapatan daerah yang digunakan dalam pembiayaan daerah otonom tersebut.

Keuangan daerah diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan Nomor 32 tahun 2004, khususnya dalam Pasal 1 Ayat 13 yang menekankan prinsip-prinsip perimbangan keuangan yang adil, proporsional, demokratis, transparan, dan bertanggung jawab. Kabupaten Majene, sebagai daerah otonom, mengimplementasikan sistem otonomi daerah. Badan Pendapatan Daerah memiliki kewenangan dalam pengumpulan, pengawasan, dan pemeriksaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Majene, termasuk pendapatan yang berasal dari pajak.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, pajak didefinisikan sebagai kontribusi yang wajib dibayarkan kepada negara oleh orang atau badan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum, tanpa adanya imbalan langsung, dan digunakan untuk mendukung kepentingan negara guna mewujudkan kesejahteraan rakyat. Pajak Daerah yang digunakan untuk membiayai pemerintahan Kota Majene mencakup Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Bumi dan Bangunan, serta Pajak Parkir.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak yang dapat dikumpulkan oleh Daerah Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berdasarkan Pasal 95 ayat (1) dari Undang-Undang tersebut, proses pemungutan Pajak Daerah

harus diatur melalui Peraturan Daerah. Oleh karena itu, penetapan Peraturan Daerah ini bertujuan untuk memungkinkan Pemerintah Daerah Kabupaten Majene untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang memiliki potensi untuk mendukung Pendapatan Asli Daerah. Walaupun Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang diatur oleh pemerintah pusat, pengelolaannya sepenuhnya diserahkan kepada daerah. Pasal 1 ayat 14 dalam Peraturan Daerah Kabupaten Majene Nomor 17 Tahun 2012 bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Penerimaan PBB yang optimal akan mendukung keberlanjutan keuangan pemerintah daerah dan memungkinkan untuk menyediakan layanan publik yang lebih baik bagi masyarakat. Selanjutnya, target penerimaan PBB yang diharapkan dapat tercapai, dan pemerintah daerah dapat mencapai tujuan pembangunan dan kesejahteraan yang lebih baik bagi warganya. Jika penerimaan PBB tidak mencapai target yang diharapkan, maka dapat berdampak negatif pada pendapatan pemerintah daerah dan mengurangi kemampuan mereka dalam memberikan layanan publik yang berkualitas. Oleh karena itu, sangat penting bagi petugas pemungut pajak mengenali dan memahami faktor-faktor yang

mengakibatkan ketidakefektifan dalam pemungutan PBB. Dengan mengetahui akar permasalahan, petugas pemungut dapat menyadari tantangan yang dihadapi dan menjadi lebih peka terhadap masalah tersebut.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nurfadilah tentang Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Gowa menunjukkan bahwa penerimaan pajak belum efektif di 18 Kecamatan Kabupaten Gowa. Hal ini disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak PBB. Wajib pajak hanya membayar PBB saat ada keperluan khusus, seperti penjualan tanah atau keperluan administratif lainnya. Selain itu, masalah seperti ketidakjelasan subjek atau objek pajak, sengketa properti, dan PBB ganda sering terjadi dalam penerapan pajak. Akibatnya, beberapa wajib pajak mengembalikan SPPT ke kantor BAPENDA, yang berdampak pada ketidaktercapaiannya target PBB pokok kecamatan secara otomatis.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Herman, Yati Heryati tentang Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Mamuju dari tahun 2015 hingga 2019 menunjukkan tingkat efektivitas pajak Bumi dan Bangunan perkotaan dan perdesaan yang terealisasi masih jauh dari target yang ditetapkan. Analisis data menunjukkan bahwa selama periode tersebut, persentase pajak yang berhasil terkumpul tidak pernah mencapai 50%. Pada tahun 2015, tingkat efektivitas hanya mencapai 35,15%, tahun 2016 hanya mencapai 38,93%, tahun 2017 mencapai 44,15%, tahun 2018 hanya mencapai 33,15%, dan

pada tahun 2019 hanya mencapai 39,45%. Data ini menunjukkan bahwa penerimaan pajak di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Mamuju selama periode tersebut masih tergolong dalam kategori Tidak Efektif dan jauh dari kategori Efektif.

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu, yaitu penulis memfokuskan penelitian pada Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Bapenda Kabupaten Majene dengan menggunakan teori dari Mardiasmo pada ukuran suatu organisasi dalam mencapai tujuan dan sejauh mana pajak dapat berkontribusi dalam penerimaan.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi terkait pajak bumi dan bangunan tersebut, penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda Kabupaten Majene”. Dalam peninjauan peningkatan tersebut relatif kecil bila dibandingkan dengan potensi pajak yang tersedia. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menilai sejauh mana efektivitas pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) berkontribusi pada peningkatan pendapatan daerah Kabupaten Majene.

Penulis memilih tema tersebut dikarenakan beberapa faktor yang menjadi permasalahan pajak saat ini yaitu terkait dengan realisasi pajak yang belum mencapai target. Pengelolaan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Majene masih belum mencapai tingkat optimal yang diharapkan. Hal ini disebabkan oleh rendahnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, struktur

organisasi yang kurang terstruktur, serta kekurangan anggaran khusus untuk pengawasan pajak daerah di Kabupaten Majene.

I.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah adalah sebagai berikut: Bagaimana Efektivitas Pemungutan dan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda Kabupaten Majene?

I.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis Efektivitas Pemungutan dan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Bapenda Kabupaten Majene

I.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dipaparkan, manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman teoritis mengenai efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan. Dapat digunakan sebagai pedoman atau referensi dalam pengembangan penelitian berikutnya, serta berpotensi untuk meningkatkan pemahaman dan pengetahuan tentang objek penelitian yang serupa.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti, penelitian ini dapat membantu peneliti dalam memperoleh pemahaman yang lebih dalam tentang konsep dan praktik terkait efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Bagi pihak instansi, hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan tentang praktik terbaik dalam mengumpulkan dan mengelola penerimaan PBB. Instansi terkait dapat mengidentifikasi area yang perlu ditingkatkan untuk meningkatkan pendapatan pajak.
- c. Bagi Universitas, penelitian yang bermanfaat dalam bidang perpajakan dan keuangan publik dapat meningkatkan reputasi universitas dalam hal penelitian yang relevan dan kontribusi pada pemecahan masalah nyata di masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1 Konsep Efektivitas

II.1.1 Pengertian Efektivitas

Pengertian mengenai efektivitas sebagaimana yang dikemukakan oleh Siagian (Herman, 2020) bahwa maksud dari efektivitas adalah kemampuan individu atau kelompok untuk menyelesaikan tugas atau pekerjaan dengan efisien, tanpa membuang waktu yang tidak perlu. Dengan kata lain, ketika diberi tugas atau pekerjaan, mereka mampu menyelesaikannya dalam batas waktu yang ditetapkan dengan hasil kerja yang berkualitas, sehingga menghemat penggunaan dana dalam menyelesaikan pekerjaan tersebut.

Menurut Mulyasa dalam Anisa (2019) Efektivitas merujuk pada kesesuaian antara individu atau kelompok yang melakukan tugas dengan tujuan yang ingin dicapai. Ini mencakup kemampuan sebuah organisasi dalam mengelola dan memanfaatkan sumber daya manusia untuk mencapai tujuan operasionalnya.

Sedangkan efektivitas menurut Mardiasmo (Herman, 2020) adalah setiap organisasi pasti memiliki suatu tujuan yang ingin dicapai selama menjalankan organisasi tersebut, tujuan ini tentunya menjadi tolak ukur eksistensi suatu organisasi apabila apa yang menjadi tujuan dapat dicapai sesuai perencanaan maka dapat dikatakan bahwa organisasi tersebut telah melakukan kegiatan yang efektif sehingga keberhasilan organisasi dapat disematkan kepadanya.

II.1.2 Ukuran Efektivitas

Menurut Duncan yang dikutip Richard M. Steers (Nurfadilah, 2020) mengatakan mengenai ukuran efektivitas, sebagai berikut:

1) Pencapaian Tujuan

Pencapaian adalah keseluruhan upaya pencapaian tujuan harus dipandang sebagai suatu proses. Oleh karena itu, agar pencapaian tujuan akhir semakin terjamin, diperlukan pentahapan, baik dalam arti pentahapan pencapaian bagianbagiannya maupun pentahapan dalam arti periodisasinya. Pencapaian tujuan terdiri dari beberapa faktor, yaitu: kurun waktu dan sasaran yang merupakan target konkrit.

2) Integrasi

Integrasi yaitu pengukuran terhadap tingkat kemampuan suatu organisasi untuk mengadakan sosialisasi, pengembangan konsensus dan komunikasi dengan berbagai macam organisasi lainnya. Integrasi menyangkut proses sosialisasi.

3) Adaptasi

Adaptasi adalah kemampuan organisasi untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Untuk itu digunakan tolak ukur proses pengadaan dan pengisian tenaga kerja.

Adapun Kriteria untuk mengukur efektivitas suatu organisasi ada 3 pendekatan yang dapat digunakan, seperti yang dikemukakan oleh Lubis Martani dalam Nurfadilah (2020), yakni :

1) Pendekatan Sumber (*Resource Approach*), yakni mengukur efektivitas dari input. Pendekatan mengutamakan adanya

keberhasilan organisasi untuk memperoleh sumber daya, baik fisik maupun non fisik yang sesuai dengan kebutuhan organisasi.

- 2) Pendekatan Proses (*Process Approach*), adalah untuk melihat sejauhmana efektivitas pelaksanaan program dari semua kegiatan proses internal maupun mekanisme organisasi.
- 3) Pendekatan Sasaran (*Goals Approach*), dimana pusat perhatian pada output, mengukur keberhasilan organisasi untuk mencapai hasil (output) yang sesuai dengan rencana

II.2 Konsep Pajak

II.2.1 Pengertian Pajak

Menurut Mardiasmo (Nuraini, 2020) Pajak adalah pembayaran wajib yang dikenakan kepada warga negara sesuai dengan peraturan yang berlaku, tanpa mendapatkan imbalan langsung yang dapat ditunjukkan dan dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 Ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Lubis dalam Nuraini (2020) Pajak dapat diartikan sebagai kontribusi yang harus dibayar kepada negara oleh individu atau badan sesuai dengan peraturan hukum yang mengikat, tanpa imbalan langsung, dan diperuntukkan untuk kepentingan negara demi mencapai kesejahteraan maksimal bagi rakyat.

Dengan mendasarkan pada beberapa definisi pajak di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pajak adalah iuran wajib kepada negara, baik oleh individu maupun badan usaha, yang dikenakan berdasarkan undang-undang, tanpa adanya imbalan langsung atau kontraprestasi yang diberikan kepada pembayar pajak. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dan menciptakan kesejahteraan bagi rakyat tanpa ada balasan jasa yang langsung diterima oleh pembayar pajak.

II.2.2 Fungsi pajak

Menurut Herlinawati (2020) Pajak memegang peranan penting dalam kehidupan suatu negara, menjadi salah satu sumber pendapatan bagi pemerintah. Pajak digunakan untuk mendanai proyek pembangunan serta mengatur aktivitas ekonomi negara. Terdapat beberapa fungsi dari pajak, antara lain:

1. Fungsi Anggaran (Fungsi *Budgeter*)

Pajak merupakan sumber pemasukan keuangan negara yang menghimpun dana ke kas negara untuk membiayai pengeluaran negara atau pembangunan nasional. Jadi, pajak digunakan membiayai pembangunan, memperluas lapangan pekerjaan, membangun infrastruktur serta gaji ASN.

2. Fungsi Mengatur (Fungsi *Regulered*)

Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial. Fungsi mengatur tersebut antara lain:

- a. Memberikan proteksi terhadap barang produksi dalam negeri, misal Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- b. Pajak digunakan untuk menghambat laju inflasi
- c. Pajak digunakan untuk mendorong ekspor, misalnya pajak barang ekspor 0%
- d. Untuk menarik dan mengatur investasi modal untuk perekonomian yang produktif.

3. Fungsi Pemerataan (*Fungsi Distribution*)

Pajak mempunyai fungsi pemerataan artinya dapat digunakan untuk menyeimbangkan dan menyesuaikan antara pembagian pendapatan dengan kesejahteraan masyarakat. Dengan kata lain, pajak berfungsi untuk pemerataan pendapatan masyarakat.

II.3 Pajak Bumi dan Bangunan

II.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Amanah dalam Pravasanti (2020) Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang diatur sepenuhnya oleh pemerintah daerah untuk menentukan jumlah pajak yang harus dibayarkan. Pajak ini memiliki peran penting dalam mendukung pembangunan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara memperoleh

dana untuk pembangunan infrastruktur dan program-program pemerintah yang bertujuan meningkatkan kemakmuran rakyat.

Berdasarkan UU No.28 Tahun 2009, pemerintah daerah diperkenankan untuk melakukan pemungutan pajak daerah di suatu daerah disesuaikan dengan potensi dan kebijakan daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda). Salah satu jenis pajak daerah yang diperkenankan untuk dilakukan pemungutannya oleh pemerintah kabupaten/kota adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Berdasarkan Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perhutanan, perkebunan, dan pertambangan.

Menurut Suparmono (Al-Mukhlisin, 2021) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan tanah dan bangunan karena nilai ekonomi dan sosial yang dimilikinya oleh individu atau badan hukum. PBB dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang ditentukan berdasarkan harga pasar di setiap wilayah dan diperbarui setiap tahun oleh Kementerian Keuangan bersama pemerintah daerah kabupaten/kota. PBB memiliki peranan penting dalam mendukung pembangunan, sehingga perlu dikelola secara intensif untuk kelancaran dan keberlanjutan pembangunan.

II.3.2 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

- **Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut pasal 77 ayat 1 UU No 28 Tahun 2009, Objek pajak PBB adalah Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Sedangkan menurut pasal 3nya Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah:

- 1) Digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- 2) Digunakan semata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, Kesehatan, Pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- 3) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, atau tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan kosulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Keuangan.

- **Subjek / Wajib Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek pajak bumi dan bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian, subjek pajak diatas menjadi wajib pajak PBB (Undang- undang No.28 tahun 2009).

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah individu atau entitas yang secara nyata memiliki hak atas tanah dan/atau bangunan. Lingkup subjek dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan sangat luas, mencakup individu atau entitas yang memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat dari tanah dan/atau bangunan. Ini mencakup pemilik, penghuni, penyewa, penggarap, pengontrak, dan pihak lain yang memanfaatkan tanah dan/atau bangunan.

Oleh karena Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan memiliki interpretasi yang sangat luas, individu atau entitas yang menjadi objek pajak tidak selalu secara otomatis menjadi wajib pajak. Subyek pajak hanya akan dianggap sebagai wajib pajak setelah memenuhi persyaratan objektif atau memiliki objek PBB yang tunduk pada pajak. Ini mengimplikasikan bahwa subyek pajak memiliki hak terhadap objek pajak tersebut, seperti kepemilikan, pengendalian, atau manfaat dari objek yang dikenakan pajak. Jika tidak jelas siapa yang seharusnya menjadi wajib pajak untuk suatu objek pajak tertentu, maka berdasarkan undang-undang, Direktur

Jenderal Pajak memiliki kewenangan untuk menunjuk dan menetapkan subyek pajak sebagai wajib pajak. Terdapat beberapa ketentuan khusus mengenai identifikasi subyek pajak, yaitu:

- a. Jika subjek pajak memanfaatkan dan menggunakan bumi dan/bangunan milik orang lain bukan karena suatu hak atau perjanjian, maka subjek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- b. Jika objek pajak masih dalam sengketa, maka orang/badan yang memanfaatkan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- c. Apabila subjek pajak sudah memberi kuasa kepada orang/badan untuk merawat (mengurus) bumi dan bangunannya disebabkan suatu hal, maka orang/badan yang telah diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

II.3.3 Mekanisme dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan memberikan Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) (Nurwicaksono, 2022), yang menjelaskan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dimulai dengan pendaftaran objek pajak menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Selanjutnya, pemerintah daerah melakukan pendataan untuk menginventarisasi objek pajak dan wajib pajak. Tahap berikutnya adalah penilaian untuk menentukan Nilai

Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar pengenaan PBB-P2. Penetapan nilai NJOP dilakukan setiap 3 tahun sekali. Setelah penetapan dilakukan, wajib pajak akan menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), yang digunakan untuk pembayaran dan penyetoran PBB-P2 yang terutang.

Menurut Mulyadi dalam Lingga (2019) Prosedur adalah serangkaian tindakan administratif yang biasanya melibatkan beberapa individu di satu departemen atau lebih, dirancang untuk memastikan pengelolaan yang konsisten terhadap transaksi perusahaan yang berulang.

1) Penentuan Objek

Penentuan objek Pajak diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1999 Pasal 9 dan 10, adalah sebagai berikut:

Pasal 9:

- a) Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan obyek pajaknya dengan mengisi Surat pemberitahuan Objek Pajak.
- b) Surat pemberitahuan obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jenderal pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak obyek pajak, selambat-lambatnya 100 hari

setelah diterimanya Surat Pemberitahuan Obyek Pajak oleh subyek pajak.

- c) Pelaksanaan dan tata cara pendaftaran obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (1) dan ayat (2) di atur lebih lanjut oleh menteri keuangan.

Pasal 10:

- a) Berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
- b) Direktorat Jenderal Pajak dapat mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak.
- c) Jumlah Pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditambah dengan denda administrasi sebesar 25% dari pokok pajak.
- d) Jumlah pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, adalah pokok selisih pajak yang terutang berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan yang dihitung berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak ditambah denda administrasi ditambah 25% dari selisih pajak yang terutang.

2) Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan
Pengenaan dan cara menghitung pajak diatur dalam pasal 6 UU No. 12 tahun 1994, adalah sebagai berikut:

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
2. Besarnya nilai jual objek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, ditetapkan setiap 3 bulan oleh menteri keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.
3. Dasar perhitungan pajak adalah nilai jual kena pajak yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari nilai jual objek pajak.
4. Besarnya prosedur nilai jual kena pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat 3, ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi ekonomi masyarakat.

3) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

Tata cara pembayaran PBB dalam pasal 11 UU No tahun 1994, adalah sebagai berikut:

1. Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 1 harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang oleh wajib pajak.
2. Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat 1 harus dinilai selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak.

3. Pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan.
4. Denda administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak yang harus diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak
5. Pajak yang terutang dibayar di bank, kantor pos, giro dan tempat lain yang ditunjuk oleh menteri keuangan.
6. Tata cara pembayaran dan penagihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (4), (5) diatur oleh menteri keuangan

II.3.4 Pemberitahuan Kepada Wajib Pajak Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UU Nomor 16 Tahun 2000, Surat Pemberitahuan (SPT) adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melaporkan perhitungan dan/atau pembayaran pajak, objek pajak dan/atau bukan objek pajak dan/atau harta dan kewajiban, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Pasal 1 ayat 1 Undang-undang No. 34 Tahun 2008 tentang “Bentuk Dan Isi Formulir Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan” Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang selanjutnya disebut dengan SPPT adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan terutang kepada Wajib Pajak.

Pasal 1 ayat 3 Undang-undang No. 34 Tahun 2008, Formulir SPPT sebagaimana di maksud pada ayat (2) berisi informasi sebagai berikut:

Halaman depan:

- 1) Nomor seri formulir;
- 2) Nama Kantor Wilayah DJP dan Kantor Pelayanan Pajak;
- 3) Informasi berupa tulisan "SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak";
- 4) Kode Akun;
- 5) Tahun Pajak dan jenis sektor PBB;
- 6) Nomor Objek Pajak (NOP);
- 7) Letak objek pajak;
- 8) Nama dan alamat Wajib Pajak;
- 9) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- 10) Luas bumi dan/atau bangunan;
- 11) Kelas bumi dan/atau bangunan;
- 12) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per m² bumi dan/atau bangunan;
- 13) Total NJOP bumi dan/atau bangunan;
- 14) NJOP sebagai dasar pengenaan PBB;
- 15) Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP);
- 16) NJOP untuk penghitungan PBB;
- 17) Nilai Jual Kena Pajak (NJKP);
- 18) PBB yang terhutang;
- 19) PBB yang harus dibayar;

20) Tanggal jatuh tempo;

21) Tempat Pembayaran;

II.4 Pendapatan Asli Daerah

II.4.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Menurut Warsito (Al-Mukhlisin, 2021) Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang berasal dan dikumpulkan langsung oleh pemerintah daerah. Sumber PAD terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, keuntungan dari Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan pendapatan lain yang sah dari daerah tersebut.

Menurut Mustoffa dalam Anisa (2019) Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah hasil perolehan yang diperoleh oleh suatu daerah dari berbagai sumber keuangan yang berada di wilayah tersebut, dikumpulkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PAD merupakan hak yang diakui oleh daerah sebagai tambahan terhadap nilai kekayaan bersih dalam periode anggaran tertentu.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Pasal 6 ayat (1), maka sumber-sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri dari:

1. Pajak Daerah
2. Retribusi Daerah
3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan
4. Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Pendapatan Asli Daerah yang selanjutnya disebut PAD, yaitu

penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II.4.2 Peningkatan Pendapatan Asli Daerah

PAD juga dapat menjadi tolak ukur keberhasilan daerah menjalankan otonomi daerah karena pencapaian PAD yang tinggi dapat menjadi cerminan dari keberhasilan daerah menjalankan pemerintahannya beserta kewenangannya dalam mengelola potensi wilayahnya (Rohmah, dkk 2022). Kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai sumber utama pendapatan daerah yang dapat dipergunakan oleh daerah dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan daerah sesuai dengan kebutuhannya guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dari pemerintah tingkat atas (subsidi).

Hal ini berarti usaha peningkatan pendapatan asli daerah seharusnya dilihat dari perspektif yang lebih luas tidak hanya ditinjau dari segi daerah masing-masing tetapi dalam kaitannya dengan kesatuan perekonomian Indonesia. Pendapatan asli daerah itu sendiri dianggap sebagai alternatif untuk memperoleh tambahan dana yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan pengeluaran yang ditentukan oleh daerah sendiri khususnya keperluan rutin. Oleh karena itu peningkatan pendapatan tersebut merupakan hal yang dikehendaki setiap daerah (Rohmah, dkk 2022).

Modal dasar bagi pemerintah untuk memperoleh dana pembangunan guna memenuhi belanja daerah, dan juga merupakan

upaya pemerintah untuk mengurangi ketergantungan pada dana pemerintah pusat permintaan daerah adalah permintaan yang di terima daerah dari sebagian kas yang ada, yang di pungut sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku, PAD adalah hak teritorial (Anisa, 2019).

II.5 Kerangka Berpikir

Dalam rangka melakukan penelitian, penting untuk merancang suatu kerangka konsep agar penelitian memiliki arah yang jelas. Kerangka pemikiran menurut Sugiyono (2019:95), merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting. Pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk melakukan pembangunan dan memberikan layanan kepada penduduk di wilayahnya. Dalam menjalankan tugas ini, pemerintah daerah perlu memastikan tersedianya sumber keuangan yang memadai, mengingat bahwa pelaksanaan pembangunan daerah memerlukan dana yang signifikan. Salah satu asal dana yang digunakan adalah alokasi dana hasil pajak yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak Bumi dan Bangunan memegang peran penting sebagai potensi sumber penerimaan. Pengelolaan dan penerimaan pajak ini dilakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota, yang kemudian dapat menggunakan pendapatan dari pajak tersebut untuk mendukung pembangunan di wilayah mereka masing-masing.

Kerangka pikir dalam penelitian ini digambarkan sebagai berikut:

Gambar I. 1 Kerangka Pikir

