

SKRIPSI
ANALISIS KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMUNGUTAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2)
DI KOTA MAKASSAR

Di Susun Dan Diajukan Oleh
MUHAMMAD FARHAN ATTHARIQ.B
E051 171 519



DEPARTEMEN ILMU PEMERINTAHAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**ANALISIS KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMUNGUTAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2)
DI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

**MUHAMMAD FARHAN ATTHARIQ.B
E051 171 519**

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin dan dinyatakan
telah memenuhi syarat kelulusan

Pembimbing I



Dr. H. A. M. Rusli, M.Si
NIP. 19640727 199103 1001

Pembimbing II



Dr. A. Lukman Irwan, S.IP, M.Si
NIP. 19790106 200501 1001

Mengetahui

Ketua Departemen Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Hasanuddin



Dr. H. A. M. Rusli, M.Si

NIP. 19640727 199103 1001

LEMBAR PENERIMAAN SKRIPSI

**ANALISIS KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMUNGUTAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2)
DI KOTA MAKASSAR**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**MUHAMMAD FARHAN ATTHARIQ.B
E051 171 519**

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin dan dinyatakan
telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Makassar, 30 November 2023

Menyetujui

PANITIA UJIAN

Ketua : Dr. H. A. M. Rusli, M.Si
Sekretaris : Ashar Prawitno, S.IP, M.Si
Anggota : Prof. Dr. Nurlinah. M.Si
Anggota : Dr. A. Lukman Irwan, S.IP, M.Si
Pembimbing Utama : Dr. H. A. M. Rusli, M.Si
Pembimbing Kedua : Dr. A. Lukman Irwan, S.IP, M.Si

()
()
()
()
()
()

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Farhan Atthariq B

NIM : E051 171 519

Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan yang berjudul:

**"ANALISIS KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMUNGUTAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2)
DI KOTA MAKASSAR"**

Adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan orang lain, bahwa skripsi yang saya tulis ini benar – benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa Sebagian atau keseluruhan skripsi saya ini hanya karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, 30 NOV 2023

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Farhan Atthariq.B

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatuliah Wabarakaatu, Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala, Tuhan Yang Maha Kuasa Pencipta langit bumi dan segala isinya. atas berkat dan rahmat-Nyalah, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul **“ANALISIS KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERKOTAAN DAN PEDESAAN (PBB P2) DI KOTA MAKASSAR”**. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Pendidikan (S1) pada Departemen Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Selama proses pengerjaan skripsi ini banyak tantangan dan rintangan yang penulis hadapi. Akan tetapi hal tersebut menjadi motivasi bagi penulis untuk dapat mengatasi hal tersebut dengan baik.

Pada kesempatan ini, izinkan penulis memberikan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda Burhanuddin B.R. dan Ibunda Hasnawati yang tanpa lelah telah melahirkan, membesarkan, menyayangi dan mendidik penulis. Terima kasih atas segala doa juga motivasi yang diberikan di setiap langkah penulis. Terima kasih untuk segala dukungan dan pengorbanan tanpa pamrih yang di berikan kepada penulis. Terima kasih

yang sebesar-besarnya serta penghargaan yang setinggi-tingginya juga penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr Ir. Jamaluuddin Jompa, M.sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk bisa mengenyam pendidikan di kampus almamater merah tercinta.
2. Bapak Dr. Phil. Sukri, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin beserta seluruh Pimpinan Fakultas lainnya.
3. Bapak Dr. H. A. M. Rusli, M.Si selaku Ketua Departemen Ilmu Pemerintahan dan Pembimbing 1 yang telah membimbing penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Bapak Dr. Andi Lukman Irwan, S.IP. M.Si selaku pembimbing 2 yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dari awal proposal hingga skripsi ini selesai.
5. Para tim penguji yang telah memberikan masukan dan saran guna menyempurnakan skripsi ini. Penulis ucapkan banyak terima kasih.
6. Seluruh Dosen Departemen Ilmu Pemerintahan yang telah membagi ilmu dan membantu penulis selama penyusunan skripsi ini.
7. Staf Departemen Ilmu Pemerintahan dan Staf Fakultas Ilmu sosial Dan Ilmu Politik yang telah membantu segala urusan administratif penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

8. Kepada Stekholder dan informan peneliti dalam membantu memberikan informasi dan data yang di perlukan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yakni Pemerintah Kota Makassar, dakam hal ini Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar dan Kelurahan Tamalanrea.
9. Kawan Kawan PROLETAR : Wawan, Fadel, Ongkel, Ibnu, Razak, Onco, Aryol, Dandis, Alfa, Fikri, Ade, Alam, Pikki, Utta, Acoy yang memberikan warna tersendiri selama menjalani dinamika kehidupan kampus.
10. Terima kasih untuk teman-teman seperjuangan penulis KAIZEN 2017. Berbagai macam dinamika telah di hadapi bersama. Semoga selangkah demi selangkah yang telah di lewati mengantarkan kita pada segala impian dan cita-cita yang di tuju.
11. Terima kasih kepada seluruh Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Ilmu Pemerintahan (Himapem) Fisip Unhas, Teruntuk Kakak-Kakakku Fraternity 2012, Lebensraum 2013, Fidelitas 2014, Federasi 2015, Verenigen 2016 atas segala ilmu dan pembelajara yang telah di berikan kepada penulis dari awal menginjakkan kaki di Bumi Orange Hingga Akhir masa keanggotaan Di Himapem
12. Teruntuk Adik-Adikku Eleftheria 2018, Zeitgeist 2019 Maintendrai 2020, Dignite 2021, FUERZA 2022 yang telah memberikan pengalaman berorganisasi di kampus dengan rasa kekeluargaan yang erat beridentitaskan Merdeka Militan. Semoga Identitas yang melekat tak akan lekang oleh Waktu .

13. Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) KEMA FISIP Unhas yang telah menjadikan penulis bagian dari kadernya dimana mempertemukan serta memperkenalkan individu-individu dari berbagai jurusan dengan menciptakan keluarga baru dan mengajarkan banyak nilai-nilai kehidupan yang belum pernah penulis dapatkan sebelumnya. Salam Biru Kuning! Bersama Bersatu Berjaya!
14. Kepada orang-orang Baik yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu atas segala jasa dan kebaikan baik dari segi moril maupun materil yang telah diberikan kepada penulis. Tetaplah baik dan menjadi manusia berguna bagi sesama.

Akhirnya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya dengan memanjatkan doa yang tiada henti, rasa syukur yang teramat besar penulis haturkan kepada-Nya, atas segala izin dan limpahan berkah-Nya penulis dapat menyelesaikan Strata 1 di Universitas Hasanuddin tercinta. Semoga amal kebajikan semua pihak yang telah membantu diterima disisi-Nya dan diberikan pahala yang berlipat ganda sesuai dengan amal perbuatannya. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya bagi para pembaca pada umumnya. Aamiin Yaa Robbal 'Alaamiin.

Makassar, 25 Juli 2023

Muhammad Farhan Atthariq.B

DAFTAR ISI

SKRIPSI.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENERIMAAN SKRIPSI.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB I.....	16
PENDAHULUAN.....	16
1.1 LATAR BELAKANG.....	16
1.2 RUMUSAN MASALAH	20
1.3 TUJUAN PENELITIAN.....	20
1.4 MANFAAT PENELITIAN.....	21
BAB II.....	22
TINJAUAN PUSTAKA.....	22
2.1 Landasan Teori.....	22
2.1.1. Pengertian analisis	Error! Bookmark not defined.
2.1.2. Pengertian Kebijakan.....	Error! Bookmark not defined.
2.1.3. Pengertian pemerintah	28
2.1.4. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan	34
2.1.5. System Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan	39
2.1.6. System Dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di kota Makassar	44
BAB III.....	49
METODE PENELITIAN	49
3.1. Lokasi Dan Waktu Penelitian.....	49
3.2. Fokus Penelitian	49
3.3. Informan Penelitian.....	51
3.4. Jenis dan Tipe Penelitian.....	51

3.5.	Sumber Data Penelitian.....	53
3.6.	Teknik Pengumpulan Data	54
3.7.	Teknik Analisis Data	55
BAB IV		57
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		57
4.1.	Gambaran Umum lokasi penelitian.....	57
4.2.	Gambaran umum Kota Makassar	57
4.3.	Pelaksanaan kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan(PBB P2) di Kota Makassar	73
1.	Komunikasi	75
2.	Sumber daya.	77
3.	Disposisi	80
4.	Birokrasi.....	82
4.4.	Faktor yang mempengaruhi kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan(PBB P2) di Kota Makassar.	84
4.4.1	Faktor pendukung.....	85
4.4.2	Faktor Penghambat.....	86
BAB V		88
KESIMPULAN DAN SARAN		88
5.1.	Kesimpulan.....	88
5.2	Saran	89
DAFTAR PUSTAKA.....		91
LAMPIRAN-LAMPIRAN		93

DAFTAR TABEL

No	Judul	Halaman
1	Tabel 4.1 Luas wilayah persentase terhadap luas wilayah menurut Kecamatan di Kota Makassar	
2	Tabel 4.2 Target dan realisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kota Makassar Tahun 2018-2022	

DAFTAR GAMBAR

No	Judul	Halaman
1	Gambar 2.1 Konsep implementasi kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB P2).	
2	Gambar 4.1 Peta administrasi pemerintah kota Makassar	
3	Gambar 4.2 Struktur organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar	

DAFTAR LAMPIRAN

No	Judul	Halaman
1	Dokumentasi Wawancara	
2	Dokumen Aturan	

ABSTRAK

Muhammad Farhan Atthariq.B, Nomor Induk Mahasiswa E051171519, Departemen Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin, Menyusun Skripsi yang berjudul “Analisis Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB P2) di Kota Makassar ”, dibawah bimbingan Bapak Dr. H. A. M. Rusli, M.Si sebagai Pembimbing I dan Bapak A. Lukman Irwan, S.IP. M.Si, sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB P2) oleh pemerintah kota Makassar, Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kebijakan pemerintah kota makassar dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB P2). Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian kualitatif deskriptif, yaitu dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan data dan fakta yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti. Dalam penelitian ini bertujuan memberikan gambaran secara jelas tentang pelaksanaan kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB P2) oleh pemerintah kota Makassar

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan Kebijakan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan perkotaan(PBB P2) di kota makassar cukup baik dengan banyak di keluarkannya kebijakan terkait pengurangan jumlah NJOP guna memaksimalkan jumlah target yang di dapatkan oleh pemerintah daerah, tetapi peran masyarakat dalam pelaksanaan kebijakan yang di berikan oleh pemerintah daerah masih kurang baik karena masyarakat sering kali lambat membayar NJOP yang di berikan/tetapkan sehingga Membuat realisasi target kurang maksimal. Sementara Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar selaku pembuat Kebijakan telah mengupayakan dalam pelaksanaan kebijakan yang mereka keluarkan, dengan menyosialisasikan kebijakan yang telah di tetapkan, guna mempermudah masyarakat mengetahui kebijakan pemungutan yang di lakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Makassar.

Kata Kunci : Analisis Kebijakan, Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan.

ABSTRAC

Muhammad Farhan Atthariq.B, Student Identification Number E051171519, Department of Government Science, Faculty of Social and Political Sciences, Hasanuddin University, Compiled a thesis entitled "Analysis of religion Government Policy in Collection of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB P2) in Makassar city" under the direction of Mr. A. Lukman Irwan, S.IP. M.Si, as Supervisor II, and Dr. H. A. M. Rusli, M.Si, as Advisor I.

This study aims to ascertain the factors that affect the Makassar city government's implementation of its policies for collecting land and building tax in rural and urban areas (PBB P2) as well as the factors that affect the implementation of those policies. The research method employed is descriptive qualitative research, which aims to investigate and shed light on a phenomena or social reality by summarizing relevant data and facts. This research attempts to paint a clear picture of how the Makassar municipal administration has implemented the land and building tax collection strategy for rural and urban regions (PBB P2).

The findings of this study show that the Rural and Urban Land and Building Tax Collection Policy (PBB P2) in the city of Makassar is being implemented quite well, with many policies being issued to minimize the number of NJOPs in order to maximize the number of goals attained by the local government. However, the community's role in implementing policies given by the regional government is still not good because the community is frequently slow to pay the NJOPs given. The Makassar City Regional Revenue Agency, which is responsible for setting policy, has been working to put such rules into practice by making them more widely known.

Keywords: City and rural land assessments, analysis of policies, and buildingtaxes

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Kegiatan yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan dalam suatu pemerintahan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik materil maupun spiritual dikenal dengan Pembangunan Nasional, untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut perlu banyak memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan yaitu menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak. Indonesia menjadikan pajak sebagai salah satu sumber pendapatan terbesar yang mencakup pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui Undang-undang, yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah pusat dan pembangunan (Siahaan, 2010:9). Sedangkan pajak daerah merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Mardiasmo, 2011:12)

Adapun Pengertian pajak itu sendiri adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum (Mardiasmo, 2011 : 1). Menurut Abdul Rahman, pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Pajak sebagai alat anggaran juga dipergunakan sebagai alat mengumpulkan dana guna membiayai kegiatan-kegiatan pemerintah terutama kegiatan rutin (Suparmoko:2010). Oleh sebab itu kedua fungsi pajak harus dijalankan secara seimbang karena apabila pengaturannya tidak dilaksanakan secara seimbang sangat berpengaruh terhadap kegiatan sektor perekonomian daerah lainnya dan aktivitas masyarakat. Pengenaan pajak dapat menimbulkan eksternalitas yang dapat merugikan kepentingan umum, sehingga perlu adanya pengaturan untuk menjamin kelangsungan sumber daya dalam jangka panjang. Sehubungan dengan itu maka keputusan untuk mengenakan pajak terhadap suatu objek hendaknya dilakukan secara hati-hati dan bijaksana untuk menghindari terjadinya disinsentif bagi perekonomian.

Pemerintah Daerah setiap tahunnya memiliki target dalam penerimaan PBB-P2 sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, namun terkadang

realisasi penerimaan pajak tidak sesuai dengan target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Sehingga perlu adanya strategi yang khusus untuk meningkatkan realisasi target penerimaan pajak khususnya tentang PBB-P2. Hal tersebut akan mendorong Pemerintah Daerah untuk lebih menggali potensi penerimaan PAD dari sektor PBB-P2 di daerahnya. Pendekatan dari segi hukum atau perundang-undangan, berarti mempelajari hal - hal yang menyangkut legalitas, peraturan dan ketentuan serta dasar hukum dan implikasi hukumnya, baik yang menyangkut pihak pemerintah maupun aparaturnya, maupun pihak pembayar pajak, yang terdiri dari wajib pajak badan atau wajib pajak orang pribadi.

Tujuan pengalihan pengelolaan PBB-P2 dari pusat ke Kabupaten Kota adalah untuk memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dengan memperluas basis pajak daerah dan penetapan tarif pajak. Kewenangan yang diberikan ini tercantum dalam pasal 80 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pendapatan dan Retribusi Daerah dimana masing-masing Kabupaten atau Kota dapat menentukan tarif PBB-P2 nya sendiri dengan ketentuan paling tinggi sebesar 0,3% dari sebelumnya hanya dipatok pada tarif efektif (tunggal) sebesar 0,1% atau 0,2%. Dengan adanya pengalihan ini, penerimaan PBB-P2 akan 100% masuk ke Pemerintah Kabupaten atau Kota sehingga hal tersebut mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Guna meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, khususnya pada penerimaan PBB maka paling lambat pada tanggal 1 Januari

2014 seluruh proses pengelolaan PBB-P2 akan dilakukan di pemerintahan daerah. Sehingga, kegiatan pengelolaan PBB-P2 terkait pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan atau penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Kabupaten atau Kota. Apabila sampai dengan tanggal 31 Desember 2013 daerah belum juga menetapkan Peraturan Daerah tentang PBB-P2 maka daerah tersebut tidak diperkenankan untuk melakukan pemungutan PBB-P2 dan bagi seluruh masyarakat yang bersangkutan tidak dibebani kewajiban untuk membayar PBB-P2.

Namun dalam perjalanannya, Pemerintah kota Makassar mengenai kebijakan PBB P2 belum mampu memaksimalkan realisasinya di beberapa tahun belakangan untuk bisa mendorong masyarakat dalam melakukan pembayaran PBB P2 secara maksimal.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka dalam hal ini penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul, **“Analisis Kebijakan Pemerintah Daerah dalam Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) di Kota Makassar”**.

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB P2) oleh pemerintah kota Makassar?
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan kebijakan pemerintah kota makassar dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB P2)?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan Penelitian yang ingin di capai adalah:

1. untuk mengetahui dan mendeskripsikan tentang pelaksanaan kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB P2) di kota Makassar.
2. Faktor-faktor Apa saja yang mempengaruhi pelaksanaan kebijakan pemerintah kota makassar dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (PBB P2).

1.4 MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat Penelitian adalah sebagai berikut :

1. Segi Akademis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan Ilmu pemerintahan, khususnya kajian yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah terhadap pajak bumi dan bangunan dan pedesaan dan perkotaan (PBB P2).
2. Segi Praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan jadi bahan acuan, pertimbangan dan evaluasi pemerintah dalam menentukan kebijakan dan nilai yang diterapkan dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan dan pedesaan dan perkotaan.
3. Segi Metodologis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi peneliti lain yang tertarik pada kajian mengenai kebijakan pemerintah dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan dan pedesaan dan perkotaan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Analisis Kebijakan

Di antara ilmuwan analisis kebijakan, barangkali Dunn paling banyak dikenal di Indonesia. William N. Dunn adalah Profesor dalam Analisis Kebijakan di University of Pittsburgh Amerika Serikat yang telah dikenal luas kepakarannya dalam bidang ini. Karena itu buku karyanya menjadi refensi penting dalam pengajaran analisis kebijakan di banyak universitas di dunia. Beberapa karyanya telah diterjemahkan oleh para pengajar Universitas Gadjah Mada dan beredar luas di kalangan mahasiswa. Analisis kebijakan versi Dunn adalah analisis kebijakan yang dipahami sebagai sebuah aktifitas intelektual dan praktis yang bertujuan untuk menciptakan, secara kritis menilai, dan mengkomunikasikan pengetahuan dalam proses analisis kebijakan. Menurut Dunn, analisis kebijakan adalah ilmu sosial terapan yang menggunakan berbagai metode penelitian dan argumentasi untuk menghasilkan informasi yang relevan dalam menganalisis masalah-masalah sosial yang mungkin timbul akibat diterapkannya suatu kebijakan. Analisis kebijakan adalah suatu jenis penelaahan yang menghasilkan informasi sedemikian rupa yang dapat dijadikan dasar-dasar pertimbangan para pembuat kebijakan dalam memberikan penilaian-penilaian terhadap penerapan kebijakan sehingga

diperoleh alternatif-alternatif perbaikannya. Kegiatan penganalisisan kebijakan dapat bersifat formal dan hati-hati yang melibatkan penelitian mendalam terhadap isu-isu atau masalah-masalah yang berkaitan dengan evaluasi suatu program yang telah dilaksanakan.

Dalam metode analisis versi Dunn terdapat lima prosedur yang harus dilewati dalam sebuah proses analisis kebijakan, yaitu :

1. Definisi: Menghasilkan informasi mengenai kondisi-kondisi yang menimbulkan masalah kebijakan.
2. Prediksi: Menyediakan informasi mengenai konsekuensi di masa datang dari penerapan alternatif kebijakan, termasuk jika melakukan sesuatu.
3. Preskripsi: Menyediakan informasi mengenai nilai konsekuensi kebijakan di masa datang.
4. Deskripsi: Menghasilkan informasi tentang konsekuensi sekarang dan masa lalu diterapkannya alternatif kebijakan.
5. Evaluasi: Kegunaan alternatif kebijakan dalam memecahkan masalah.

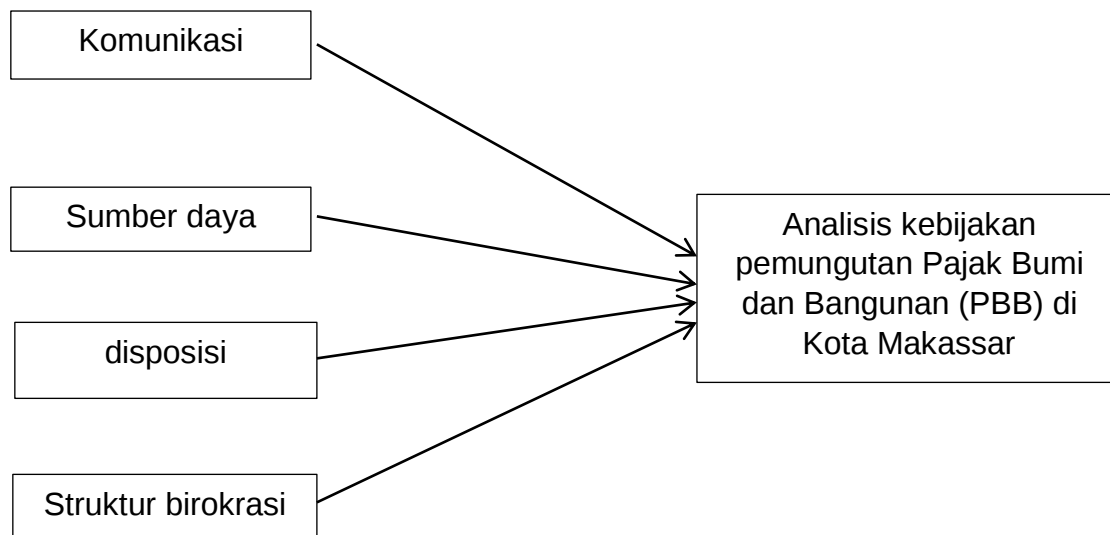
Adapun tahap-tahap dalam proses pembuatan kebijakan menurut Dunn adalah sebagai berikut:

1. Fase Penyusunan Agenda (*Agenda Setting*); di sini para pejabat yang dipilih dan diangkat menempatkan masalah kebijakan pada agenda publik.
2. Fase Formulasi Kebijakan (*Policy Formulation*); di sini para pejabat

merumuskan alternatif kebijakan untuk mengatasi masalah.

3. Adopsi Kebijakan (*Policy Adoption*); di sini alternatif kebijakan dipilih dan diadopsi dengan dukungan dari mayoritas dan/atau konsensus kelembagaan.
4. Implementasi Kebijakan (*Policy Implementation*); di sini kebijakan yang telah diambil dilaksanakan oleh unit-unit administrasi dengan memobilisir sumber daya yang dimilikinya, terutama finansial dan manusia.
5. Penilaian Kebijakan (*Policy Assesment*); di sini unit-unit pemeriksaan dan akuntansi menilai apakah lembaga pembuat kebijakan dan pelaksana kebijakan telah memenuhi persyaratan pembuatan kebijakan dan pelaksanaan kebijakan yang telah ditentukan.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dikemukakan bahwa Analisis kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan dari serangkaian pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan kegiatan pemerintahan dan pembangunan Kota Makassar dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, maka dapat ditarik suatu gambaran secara garis besar bahwa Analisis kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar dapat dipengaruhi oleh faktor antara lain komunikasi, sumber daya, disposisi, struktur birokrasi.



Gambar 2.1: Analisis kebijakan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar

Adapun penjelasan dari gambar terkait analisis kebijakan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di kota makassar tersebut dijelaskan sebagai berikut;

1. Komunikasi (Communication)

Komunikasi merupakan proses penyampaian Informasi komunikator kepada komunikan. Komunikasi kebijakan merupakan proses penyampaian informasi kebijakan dari pembuat kebijakan (*policy maker*) kepada pelaksana kebijakan (Widodo, 2009:97)

Komunikasi kebijakan memiliki beberapa macam dimensi (Edward dalam Winarno, 2014;175) yakni:

a. Dimensi transmission (cara penyampaian)

- b. Dimensi clarity (kejelasan)
- c. Dimensi consistency (Konsistensi)

2. Sumber daya (Resources)

a) Sumber Daya Manusia

Sumber daya keberhasilan dan kegagalan implementasi kebijakan Edward III dalam Widodo (2009:98) menegaskan mengenai sumber daya manusia sebagai berikut: "Keberadaan sumber daya manusia (staff harus cukup (Jumlah) dan cakap (keahlian), dikarenakan efektivitas pelaksanaan kebijakan sangat tergantung pada sumber daya manusia (aparatur) yang bertanggung jawab melaksanakan manusia merupakan salah satu variabel yang mempengaruhi kebijakan"

b) Sumber Daya Anggaran

Edward III dalam Widodo (2009:100) mengenai hubungan sumber daya anggaran dengan pelaksanaan kebijakan adalah sebagai berikut:

"Para pelaku kebijakan tidak dapat melaksanakan tugas dan fungsinya secara optimal dan mereka tidak mendapatkan incentive sesuai dengan yang diharapkan sehingga menyebabkan gagalnya program. Besar kecilnya insentif tersebut dapat mempengaruhi sikap dan perilaku (disposisi) pelaku kebijakan. Insentif tersebut bisa diwujudkan dalam bentuk rewards and punishments".

Dari kondisi yang sudah diuraikan, Widodo (2009:101) menyimpulkan bahwa: "Terbatasnya sumber daya keuangan akan mempengaruhi keberhasilan

pelaksanaan kebijakan karena tidak bisa optimalnya pelaksanaan kebijakan. Terbatasnya anggaran menyebabkan disposisi para pelaku kebijakan rendah akibat insentif yang tidak sesuai harapan. Oleh karena itu, agar dapat merubah perilaku (disposisi) pelaku kebijakan dalam melaksanakan tugas dan fungsinya perlu ditetapkan atau disertakan suatu sistem insentif dalam sistem akuntabilitas bagi para petugas pelayanan, manajer program dan mungkin masyarakat yang dilayani”.

c) Sumber Daya Peralatan

Terbatasnya fasilitas dan peralatan yang diperlukan dan peralatan yang diperlukan dalam pelaksanaan kebijakan dapat menyebabkan gagalnya pelaksanaan kebijakan, karena dengan terbatasnya fasilitas (terutama fasilitas teknologi informasi) akan sulit untuk mendapatkan informasi yang akurat, tepat, handal dan dapat dipercaya akan sangat merugikan akuntabilitas

d) Sumber Daya Informasi Dan Kewenangan

Sumber daya informasi menjadi salah satu faktor penting dalam implementasi kebijakan. Selain sumber daya informasi, sumber daya kewenangan juga memiliki peran penting dalam pelaksanaan kebijakan.

Widodo (2009: 103) menyimpulkan guna tercapainya pemecahan masalah yang tepat diperlukan suatu tindakan menyangkut kewenangan yakni sebagai berikut:

"Lembaga yang lebih dekat dengan yang dilayani bahkan pelaku utama kebijakan harus diberi kewenangan yang cukup untuk membuat keputusan

sendin dalam melaksanakan kebijakan yang menjadi bidang kewenangannya”.

3. Disposisi (Disposition)

Pengetahuan, pendalaman dan pemahaman kebijakan dapat menipada diri pelaku kebijakan, menimbulkan suatu sikap menerima (acceptance), acuh tak acuh (neutrality), dan menolak (rejection) terhadap kebijakan. Sikap itulah yang akan memunculkan disposisi Menurut Edward III dan Van Horn Van Meter dalam Widodo (2008:104) disposisi yang tinggi memiliki pengaruh pada tingkat keberhasilan pelaksanaan kebijakan.

4. Struktur Birokrasi (Bureaucratic Structure)

Struktur birokrasi memiliki peran penting dalam sebuah keberhasilan pelaksanaan kebijakan di sebuah organisasi. Struktur birokrasi (bureaucratic structure) mencakup dimensi-dimensi sebagai berikut;

- 1) Fragmentasi (fragmentation)
- 2) Standar Prosedur Operasi (Standar Operating Procedur)

2.1.1. Pengertian pemerintah

Pemerintah merupakan alat kelengkapan negara; suatu negara tidak dapat menjalankan fungsi pemerintahannya tanpa adanya pemerintah, karena pemerintah pada hakekatnya adalah kekuasaan yang terorganisir. Pemerintah adalah organisasi yang diberikan hak untuk melaksanakan kekuasaan kedaulatan. Dalam pengertian yang lebih luas pemerintah adalah sesuatu yang lebih besar dari pada badan menteri-menteri. Suatu pengertian yang sering

dipergunakan sekarang yang mengacu pada kabinet yang ada di Inggris sebagai contoh pemerintah masa kini. Dalam pengertian lebih luas lagi, pemerintah bertanggung jawab untuk memelihara perdamaian dan keamanan didalam dan luar negara. Oleh karena itu pemerintah harus memiliki:

1. kekuatan militer atau kendali atau angkatan bersenjata.
2. kekuasaan legislatif atau perangkat pembuat hukum dan undang-undang.
3. kekuasaan finansial atau kemampuan untuk menggalang dana yang cukup dari masyarakat yang membiayai pertahanan negara dan penegakan hukum yang dibuat atas nama negara. Secara singkat, negara harus memiliki kekuasaan legislatif, eksekutif, dan yudikatif, yang disebut sebagai tiga kekuasaan dalam pemerintahan (C.F Strong, 2016:10).

Pemerintahan merupakan suatu organisasi birokrasi yang besar dan didalamnya menganut paham demokrasi, selain sentralisasi dan dekonsentrasi, diselenggarakan pula asas desentralisasi. Adanya desentralisasi, terjadi pembentukan dan implementasi kebijakan yang tersebar diberbagai jenjang pemerintahan subnasional. Asas ini berfungsi untuk menciptakan keanekaragaman dalam penyelenggaraan pemerintahan sesuai dengan kondisi dan potensi masyarakat. Asas desentralisasi berfungsi untuk mengakomodasi keanekaragaman masyarakat, sehingga terwujud variasi struktur dan politik untuk menyalurkan aspirasi masyarakat setempat (A. Retnowati, 2017:10).

Bersamaan dengan munculnya negara sebagai organisasi terbesar yang

relatif awet dan kokoh dalam kehidupan bermasyarakat, maka pemerintah mutlak harus ada sebagai unsur utamanya, yaitu munculnya dua kelompok besar yang memerintah dan yang diperintah, antara dua kelompok besar ini lahirlah hubungan pemerintahan yang ditunjukkan dengan adanya gejala pemerintahan dapat berbentuk otokratis disatu pihak atau demoktaris dipihak yang lain. Hubungan pemerintah yang lain sebagai objek forma ilmu pemerintahan adalah peristiwa pemerintahan, yang dapat saja terjadi satu kali seperti keberadaan proklamasi, karena apabila terulang kembali akan menimbulkan keberadaan negara baru, dan peristiwa pemerintahan berulang kali seperti pemilihan umum baik tingkat negara, propinsi, kabupaten, maupun tingkat yang paling rendah seperti desa, rukun warga dan rukun tetangga (Inu Kencana, 2013:42). Jadi objek forma ilmu pemerintahan adalah hubungan antara penguasa dengan rakyatnya yang dapat dilihat dari peristiwa pemerintahan dan gejala pemerintahan, yang dalam penjabarannya dapat berbentuk hubungan tirani dan anarkis sebagai puncak ekstrim gejala pemerintahan dalam hubungan vertikal. Hubungan horizontal antara pemerintah dan rakyatnya dapat pula berbentuk jual beli. Secara etimologi pemerintah dapat diartikan sebagai berikut:

1. Perintah berarti melakukan pekerjaan menyuruh, yang berarti memiliki empat unsur yaitu, terdiri dari dua pihak, unsur yang diperintah yaitu rakyat, unsur yang memerintah yaitu pemerintah itu sendiri dan antara keduanya ada hubungan.

2. Setelah ditambah awalan “pe” menjadi pemerintah yang berarti badan atau organisasi yang mengurus.
- 3) Setelah ditambah akhiran “an” menjadi pemerintahan, yang berarti perbuatan, cara atau perihal (Inu Kencana, 2013:45).

Beberapa negara antara pemerintah dan pemerintahan tidak dibedakan, Inggris menyebutnya “*Government*”, Perancis menyebutnya “*Gouvernement*” keduanya berasal dari bahasa Latin “*Gubernaculum*” yang biasa sekarang disebut dengan “Gubernur”. Dalam bahasa Arab disebut dengan “*Hukumat*”, di Amerika Serikat disebut dengan “*Administration*” sedangkan Belanda mengartikan “*Regering*” sebagai penggunaan kekuasaan negara oleh yang berwenang untuk menentukan keputusan dan kebijakan dalam rangka mewujudkan tujuan negara, dan sebagai penguasa 24 menetapkan perintah-perintah. Jadi “*Regeren*” digunakan untuk pemerintahan pada tingkat nasional, sedangkan “*Bestuur*” diartikan sebagai keseluruhan badan pemerintah dan kegiatannya yang langsung berhubungan dengan usaha mewujudkan kesejahteraan rakyat (Inu Kencana, 2013:46).

Pemerintahan ini sebagai alat untuk bertindak demi kepentingan rakyat untuk mencapai tujuan organisasi negara, antara lain kesejahteraan, pertahanan, keamanan, tata tertib, keadilan, kesehatan dan lain-lain. Untuk dapat bertindak dengan sebaik-baiknya guna mencapai tujuan tersebut pemerintah mempunyai wewenang, wewenang mana dibagikan lagi kepada kepada alat-alat kekuasaan negara, agar setiap sektor tujuan negara dapat

bersamaan dikerjakan. Berkenaan dengan pembagian wewenang ini, maka terdapatlah suatu pembagian tugas negara kepada alat-alat kekuasaan negara (Kansil, 2008:88). Penyelenggaraan pemerintahan berpedoman pada Asas Umum Penyelenggaraan Negara yang terdiri atas: asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas kepentingan umum, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas, asas akuntabilitas, asas efisiensi, dan asas efektivitas. Dalam penyelenggaraan pemerintahan, Pemerintah menggunakan asas desentralisasi, tugas pembantuan, dan dekonsentrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah, pemerintah daerah menggunakan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Susunan kenegaraan dan pemerintahan Republik Indonesia dalam Undang-Undang Dasar 1945, adalah yang pertama dalam Pasal 1 ayat (1) Negara Indonesia ialah Negara Kesatuan, yang berbentuk Republik, ayat (2) Kedaulatan berada ditangan rakyat dan dilaksanakan menurut UndangUndang Dasar, ayat (3) Negara Indonesia adalah negara hukum. Pasal 4 ayat (1) Presiden Republik Indonesia memegang kekuasaan pemerintahan menurut Undang-Undang Dasar, ayat (2) Dalam melakukan kewajibannya, Presiden dibantu oleh satu orang Wakil Presiden. Pasal 5 ayat (1) Presiden berhak mengajukan rancangan Undang-Undang kepada Dewan Perwakilan Rakyat, ayat (2) Presiden menetapkan peraturan pemerintah untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya (Kansil, 2008:114).

Pasal 18, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, mengatur tentang Pemerintahan Daerah, berisi tentang pembagian daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil dengan bentuk susunan pemerintahannya ditetapkan dengan Undang-Undang dengan memandang dan mengingat dasar pemusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara dan hak-hak asal usul dalam daerah-daerah yang bersifat istimewa, tertulis bahwa, ayat:

1. Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan Undang-Undang,
2. Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan,
3. Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum,\
4. Gubernur, Bupati dan Walikota masing-masing sebagai pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis,
5. Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ditentukan oleh pemerintah pusat,
6. Pemerintah daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-paraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan,

7. Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-Undang, (Kansil, 2008:118).

Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 1 angka 5, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah, tertulis Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan, yang melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterahkan masyarakat, oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi, dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 otoritas atau kekuasaan tertinggi. Dalam pengertian ini, yang dimaksud Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Propinsi maupun Pemerintah Daerah Kota dan Kabupaten.

2.1.2. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

a. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan

Pajak merupakan komponen penting dalam perjalanan sebuah bangsa, termasuk Indonesia. Bangsa Indonesia telah mengenal pungutan sejenis pajak bahkan sebelum dijajah oleh Bangsa Eropa dan Jepang. Masyarakat telah mengenal upeti yaitu pungutan sejenis pajak yang bersifat memaksa. Perbedaannya adalah upeti diberikan kepada raja sebagai persembahan. Karena pada masa itu raja dianggap sebagai wakil tuhan dan apa yang terjadi di masyarakat dianggap dipengaruhi oleh raja. Menurut Undang-undang No.28

Tahun 2007, 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. Berdasarkan pengertian pajak tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur sebagai berikut:

- a. Iuran dari rakyat kepada kas negara,
- b. Dapat dipaksakan dalam pemungutannya,
- c. Tanpa mendapatkan balas jasa (kontraprestasi),
- d. Digunakan untuk pengeluaran umum dan memakmurkan rakyat.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagai berikut: "Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan 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". Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang dimaksud bumi pada penjelasan definisi di atas adalah sebagai berikut:

"Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Kabupaten atau Kota".

Sedangkan definisi bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut:

“Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan pedalaman dan atau laut”.

b. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Landasan Hukum PBB, adalah Undang–Undang Nomor 12 Tahun 1985 Sebagaimana telah diubah dengan Undang–Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Ada empat asas utama yang harus diperhatikan dalam Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu:

1. Sederhana, dengan pengertian mudah dimengerti dan dapat dilaksanakan.
2. Adil, dalam arti keadilan vertikal maupun horizontal dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak.
3. Mempunyai kepastian hukum, dengan pengertian bahwa pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan diatur dengan Undang-Undang dan peraturan atau ketentuan pemerintah sehingga mempunyai kekuatan dan hukum.
4. Gotong-royong, dimana semua masyarakat baik berkemampuan rendah maupun tinggi ikut berpartisipasi dan bertanggung-jawab mendukung pelaksanaan Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan sertaketentuan Peraturan Perundang-undangan.

c. Subyek dan Objek Pajak Bumi Dan Bangunan

Subyek Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang - Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;
- b. Memperoleh manfaat atas bumi, dan atau;
- c. Memiliki bangunan, dan atau;
- d. Menguasai bangunan, dan atau;
- e. Memperoleh manfaat atas bangunan.

Menurut ketentuan undang-undang, Wajib Pajak adalah Subyek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Dengan demikian maka yang wajib membayar Pajak Bumi dan Bangunan bukan saja pemilik tanah dan atau bangunan tetapi juga penyewa atau siapa saja yang memanfaatkan tanah dan atau bangunan misalnya penghuni rumah dinas suatu instansi (Marihot P. Siahaan, 2004: 154). Sedangkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam pasal 2 dan pasal 3 UU Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 2

- a. Yang menjadi obyek pajak adalah bumi dan atau bangunan.
- b. Klasifikasi obyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Menteri Keuangan.

Pasal 3

- 1. Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan adalah objek pajak yang :
 - a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
 - b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yangsejenis dengan itu;
 - c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, taman penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2. Obyek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
3. Besarnya nilai jual obyek pajak tidak kena pajak ditetapkan setinggitingginya sebesar Rp 12.000.000,00 untuk setiap wajib pajak.
4. Penyesuaian besarnya nilai jual obyek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh menteri keuangan.

2.1.3. System Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan

a. Dasar Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan P2

Dasar hukum PBB adalah pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sedangkan dasar pemungutannya adalah pasal 23 ayat (2) yang berbunyi “Segala Pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang-undang”. Dalam pelaksanaan Pemungutannya adalah Undang-undang No.12 tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan undang-undang No.12 Tahun 1994.

b. Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan

Sistem pemungutan pajak merupakan sebuah mekanisme yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar wajib pajak ke Negara.

Di Indonesia, berlaku 3 jenis sistem pemungutan pajak, yakni:

- 1) Self Assessment System.
- 2) Official Assessment System. Withholding
- 3) Assessment System.

Agar dapat membedakan ketiga sistem tersebut, mari kita ulas satu per satu pengertian masing-masing sistem pemungutan pajak tersebut.

1) Self Assessment System

Merupakan sistem pemungutan pajak yang membebankan penentuan besaran pajak yang perlu dibayarkan oleh wajib pajak yang bersangkutan. Dengan kata lain, wajib pajak merupakan pihak yang berperan aktif dalam menghitung, membayar, dan melaporkan besaran pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau melalui sistem administrasi online yang sudah dibuat oleh pemerintah. Peran pemerintah dalam sistem pemungutan pajak ini adalah sebagai pengawas dari para wajib pajak. Self assessment system diterapkan pada jenis pajak pusat. Contohnya adalah jenis pajak PPN dan PPh. Sistem pemungutan pajak yang satu ini mulai diberlakukan di Indonesia setelah masa reformasi pajak pada 1983 dan masih berlaku hingga saat ini. Namun, terdapat konsekuensi dalam sistem pemungutan pajak ini. Karena wajib pajak memiliki wewenang menghitung sendiri besaran pajak terutang yang perlu dibayarkan, maka wajib pajak biasanya akan mengusahakan untuk menyetorkan pajak sekecil mungkin.

Ciri-ciri Sistem Pemungutan Pajak Self Assessment:

- Penentuan besaran pajak terutang dilakukan oleh wajib pajak itu sendiri.
- Wajib pajak berperan aktif dalam menuntaskan kewajiban pajaknya mulai dari menghitung, membayar, hingga melaporkan pajak.
- Pemerintah tidak perlu mengeluarkan surat ketetapan pajak, kecuali jika wajib pajak telat lapor, telat bayar pajak terutang, atau terdapat pajak yang seharusnya wajib pajak bayarkan namun tidak dibayarkan.

2) Official Assessment System

Merupakan sistem pemungutan pajak yang membebaskan wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang pada fiskus atau aparat perpajakan sebagai pemungut pajak. Dalam sistem pemungutan pajak Official Assessment, wajib pajak bersifat pasif dan pajak terutang baru ada setelah dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus. Sistem pemungutan pajak ini bisa diterapkan dalam pelunasan Pajak Bumi Bangunan (PBB) atau jenis pajak daerah lainnya. Dalam pembayaran PBB, KPP 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 KPP tempat objek pajak terdaftar.

Ciri-ciri Sistem Perpajakan Official Assessment

- Besarnya pajak terutang dihitung oleh petugas pajak.
- Wajib pajak sifatnya pasif dalam perhitungan pajak mereka.
- Pajak terutang ada setelah petugas pajak menghitung pajak yang terutang dan menerbitkan surat ketetapan pajak.
- Pemerintah memiliki hak penuh dalam menentukan besarnya pajak yang wajib dibayarkan.

3). Withholding System

Pada Withholding System, besarnya pajak dihitung oleh pihak ketiga yang bukan wajib pajak dan bukan juga aparat pajak/fiskus. Contoh Withholding System adalah pemotongan penghasilan karyawan yang dilakukan oleh bendahara instansi terkait. Jadi, karyawan tidak perlu lagi pergi ke KPP untuk membayarkan pajak tersebut. Jenis pajak yang menggunakan withholding system di Indonesia adalah PPh Pasal 21, PPh Pasal 22, PPh Pasal 23, PPh Final Pasal 4 ayat (2) dan PPN. Sebagai bukti atas pelunasan pajak dengan menggunakan sistem pemungutan pajak ini biasanya berupa bukti potong atau bukti pungut. Dalam beberapa kasus tertentu, bisa juga menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP). Bukti potongan tersebut nantinya akan dilampirkan bersama SPT Tahunan PPh/SPT Masa PPN dari wajib pajak yang bersangkutan.

- Tata Cara atau prosedur Pemungutan Pajak Untuk tata cara pemungutan pajak sendiri di Indonesia ada tiga, yakni:

A. Stelsel Nyata/Riil

Merupakan salah satu jenis pemungutan pajak yang didasarkan pada objek atau penghasilan yang diperoleh sesungguhnya (penghasilan nyata untuk Pajak Penghasilan). Mengetahui dengan kondisi demikian, pemungutan pajak baru dilakukan pada akhir tahun. Dengan begitu, penghasilan yang sesungguhnya dapat diketahui kemudian atau disebut sistem pemungutan pajak di belakang (naheffing).

- Kelebihan: Pajak dikenakan lebih realistis.
- Kelemahan: Pajak baru dikenakan pada akhir periode.

B. Stelsel Anggapan

Jenis pemungutan pajak ini yang didasarkan pada anggapan yang diatur oleh suatu undang-undang. Anggapan yang dimaksud di sini dapat bermacam-macam jalan pikirannya, tergantung pada peraturan perpajakan yang berlaku. Dengan demikian, stelsel ini menerapkan sistem pemungutan pajak di depan (voor hedging). Misalnya, penghasilan suatu tahun pajak dianggap sama dengan tahun sebelumnya. Sehingga pada awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Keunggulan stelsel ini adalah, pajak dapat dibayar selama tahun berjalan tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahan stelsel ini adalah pajak yang telah dibayar wajib pajak tidak berdasarkan pada keadaan sesungguhnya.

- Kelebihan: Pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu sampai akhir tahun.
- Kelemahan: Pajak dibayarkan tidak berdasarkan keadaan sesungguhnya.

C. Stelsel Campuran

Jenis stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan. Kemudian pada akhir tahun, besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan sebenarnya. Apabila kenyataannya besarnya pajak lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka wajib pajak harus menambah pembayaran. Sebaliknya, apabila besaran pajaknya menurut kenyataan lebih kecil daripada pajak anggapan, maka wajib pajak dapat meminta kembali kelebihanannya (direstitusi) atau dapat juga dikompensasi. Kelebihan stelsel ini adalah, pemungutan pajak sudah dapat dilakukan pada awal tahun pajak, dan pajak yang dipungut sesuai dengan besarnya pajak yang sesungguhnya terutang. Kelemahan dari stelsel ini adalah adanya tambahan pekerjaan administrasi karena penghitungan pajak dilakukan dua kali, yaitu pada awal dan akhir tahun.

2.1.4. System Dan Prosedur Pemungutan PBB P2 di kota Makassar

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan, definisi pemungutan adalah sebagai berikut: “Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari

penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya”.

a. Dasar Pengenaan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah NJOP.

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), menurut Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah sebagai berikut:

“Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti”.

b. Tarif

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan sebagai berikut:

- 1) Untuk NJOP sampai dengan Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditetapkan sebesar 0,04% per tahun.
- 2) Untuk NJOP di atas Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), sampai dengan Rp. 1.000.000.000.00 (satu miliar rupiah) sebesar 0,08% per tahun.
- 3) Untuk NJOP di atas Rp. 1.000.000.000.00 (satu miliar rupiah), sampai dengan Rp. 10.000.000.000.00 (sepuluh miliar rupiah) sebesar 0,12% per tahun.
- 4) Untuk NJOP di atas Rp.10.000.000.000.00 (sepuluh miliar rupiah) sebesar 0,14% per tahun.

c. cara Menghitung pajak

Cara Menghitung Pajak Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

2.2 KERANGKA KONSEP

Peneliti mengembangkan kerangka konseptual demi mendukung visualisasi alur berpikir peneliti. Dimana pemungutan pajak bumi dan bangunan perkotaan dan pedesaan(PBB P2) di dasarkan pada Undang-Undang nomor 28 tahun 2009, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 48/PMK.03/2021, Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 tahun 2018

tentang pajak daerah dan Peraturan Walikota Makassar Nomor 2 Tahun 2020 tentang klasifikasi dan penetapan nilai objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan .

Kemudian Analisis kebijakan pemerintah kota makassar dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan perkotaan dan perdesaan di lihat dari pelaksanaan kebijakan pemerintah kota makassar dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Berikut ilustrasi kerangka pikir penelitian analisis kebijakan pemerintah kota makassar dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.

Skema Kerangka Konsep Penelitian

