

**SKRIPSI**

**ANALISIS PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM  
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KOTA MAKASSAR**



**DISUSUN OLEH :**

**FITRI AULIA RAHMADANI**

**E051201061**

**DEPARTEMEN ILMU PEMERINTAHAN**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2024**



**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**ANALISIS PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM  
MENINGKATKAN PAD DI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

**FITRI AULIA RAHMADANI**

**E051 201 061**

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,

Pembimbing I

**Dr. H. Suhardiman Syamsu, M.Si.**  
NIP. 19680411 200012 1001

Pembimbing II

**Ashar Prawitno S.IP., M.Si**  
NIP. 1990011 0201904 3001

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 PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM  
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KOTA MAKASSAR**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**FITRI AULIA RAHMADANI**

**E051 201 061**

Telah diperbaiki dan dinyatakan telah memenuhi syarat oleh panitia ujian  
Skripsi pada Departemen Ilmu Pemerintahan  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin

Makassar, 2024

Menyetujui

**PANITIA UJIAN**

Ketua : Dr. H. Suhardiman Syamsu, M.Si

Sekretaris : Ashar Prawitno, S.IP, M.Si

Anggota : Rahmatullah, S.IP, M.Si

Anggota : Saharuddin, S.IP, M.Si

Per : Dr. H. Suhardiman Syamsu, M.Si

Per mping : Ashar Prawitno, S.IP, M.Si



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fitri Aulia Rahmadani

NIM : E051201061

Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan yang berjudul:

**“ANALISI PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM  
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH 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, 27 Februari 2024

Yang membuat pernyataan,



Fitri Aulia Rahmadani



## PRAKATA

*Bismillahirrahmanirrahim.*

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh.*

*Shalom, Om Swastyastu, Namu Buddhaya, Salam Kebajikan.*

*Alhamdulillahirobbil'alamin.* Puji dan Syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan berkah, nikmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Makassar”**. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan guna memperoleh gelas sarjana (S1) di Departemen Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin. Tak lupa pula penulis kirimkan shalawat serta salam kepada junjungan kita, sang revolusioner, Nabi kita yakni Nabi Muhammad SAW.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena sesungguhnya kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Meskipun demikian, tentunya penulis juga memiliki tekad dan niat yang kokoh agar mampu menghasilkan skripsi yang baik dan bermanfaat.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis sering dipertemukan dengan i hambatan, namun hambatan itulah yang membuat penulis



semangat untuk bangkit dan meneruskan apa yang penulis telah mulai sampai sejauh ini.

Dalam penyusunan skripsi ini, tentunya penulis mendapatkan banyak dukungan, doa, arahan serta bimbingan dari berbagai pihak. Sehingga penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih khususnya kepada kedua orang tua penulis Bapak Tajuddin dan Ibu Aluh Maryana, serta saudara penulis Fitri Aulia Rahmadani. Terima Kasih atas segala bentuk dorongan dan dukungan yang telah diberikan serta harapan mulia yang membuat penulis agar bisa menjadi orang yang sukses di kemudian hari. Aamiin.

Selain itu, ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya penulis hanturkan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Rektor dan jajarannya;
2. Dr. Phil Sukri, S.IP, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Dekan dan jajarannya;
3. Dr. A.M Rusli, M.Si selaku Ketua Departemen Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin;
4. Dr. H. Suhardiman Syamsu, M.Si selaku Pembimbing I sekaligus



enasehat Akademik yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis sejak proposal hingga penyelesaian skripsi ini;

5. Bapak Ashar Prawitno, S.IP, M.Si selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dan memberikan banyak ilmu baru dan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini;
6. Para tim penguji yang telah memberikan masukan dan saran guna menyempurnakan skripsi ini menjadi lebih baik;
7. Seluruh dosen Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Juanda Nawawi, M.Si, Prof. Dr. H. Rasyid Thaha, M.Si, Prof. Dr. Rabina Yunus, M.Si, Prof. Dr. Hj. Nurlinah, M.Si, Dr. Hj. Indar Arifin M.Si, Dr. H. Suhardiman Syamsu, M.Si, Dr. Andi Lukman Irwan, S.IP, M.Si, Dr. Jayadi Nas, M.Si, Rahmatullah, S.IP, M.Si, Irwan Ade Saputra, S.IP, M.Si, Ashar Prawitno, S.IP, M.Si, Saharuddin S.IP, M.Si, yang telah memberikan pengetahuan dalam jenjang perkuliahan sarjana Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin;
8. Para pegawai dan staf akademik Departemen Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang telah memberikan bantuan kepada penulis;
9. Seluruh staf tata usaha serta staf pegawai Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang telah membantu dalam hal persuratan dan pelayanan administrasi;
10. Kepada staf perpustakaan Universitas Hasanuddin dan perpustakaan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang telah



memberikan pelayanan dalam peminjaman buku sebagai sumber literatur penulis dari awal kuliah hingga penyusunan skripsi.

11. Para informan dalam penulisan skripsi ini yang telah menerima dan memberikan informasi yang penulis butuhkan dalam melakukan pengumpulan data dan sesi wawancara
12. Sahabat-sahabatku Filzah, Firdha, Ariman, Talin, Muthe, Vivi, Qiqi, Auly, Kia, Anny, dan Abrach yang selalu menjadi pendengar yang baik, membantu, dan selalu memberikan semangat kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi ini;
13. Teman-teman Angkatan 2020 Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang menjadi teman belajar dan berpikir pada saat perkuliahan;
14. Saudara-saudaraku Maintiendrai 20, yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu, ucapan terima kasih sebesar-besarnya atas segala dukungan dan selalu membersamai penulis dari maba hingga sekarang;
15. Seluruh keluarga besar Himpunan Mahasiswa Ilmu Pemerintahan (HIMAPEM) yang telah memberikan ruang belajar, pengalaman, dan cerita yang tidak dapat dilupakan;
16. Kepada diriku sendiri terima kasih telah berusaha sampai titik ini, sudah bekerja keras dan melakukan dengan baik, selalu bertahan dan tidak menyerah walau banyak kendala dan rintangan yang





dilalui. Ada sakit, bahagia, maupun rasa syukur dalam setiap prosesnya. Terima kasih anxietynya;

17. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dnalam penyelesaian skripsi ini.

Makassar, 27 Februari 2024

Fitri Aulia Rahmadani



## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....	i
LEMBAR PENERIMAAN SKRIPSI .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
ABSTRAK .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	11
1.4 Manfaat Penelitian .....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Konsep Pengelolaan.....	12
2.2 Fungsi Manajemen .....	13
2.2.1 Perencanaan ( <i>Planning</i> ).....	14
2.2.2 Pengorganisasian ( <i>Organizing</i> ).....	14
2.2.3 Pengarahan ( <i>Actuating</i> ) .....	15
2.2.4 Pengawasan ( <i>Controlling</i> ).....	15
2.3 Konsep Pajak.....	15
2.3.1 Pengertian Pajak.....	16
2.3.2 Fungsi Pajak .....	18
2.3.3 Asas-Asas Pemungutan Pajak.....	19
2.3.4 Sistem Pemungutan Pajak .....	20
2.3.5 Pengelompokan Pajak .....	23
2.4 Konsep Pajak Daerah.....	25
2.5 Konsep Pajak Bumi dan Bangunan .....	32
1 Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan .....	34
2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	36




2.5.3	Subjek Pajak Bumi dan Bangunan .....	38
2.5.4	Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	38
2.5.5	Tarif Pajak Bumi dan Bangunan .....	41
2.6	Konsep Pendapatan Asli Daerah .....	42
2.6.1	Pengertian Pendapatan Asli Daerah .....	44
2.6.2	Sumber Pendapatan Asli Daerah .....	45
2.7	Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.....	47
2.8	Kerangka Pemikiran .....	48
BAB III METODE PENELITIAN.....		51
3.1	Pendekatan & Jenis Penelitian .....	51
3.2	Lokasi Penelitian.....	51
3.3	Informan Penelitian.....	52
3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	53
3.4.1	Wawancara ( <i>Interview</i> ).....	53
3.4.2	Studi Kepustakaan ( <i>Literature Review</i> ).....	53
3.4.3	Dokumentasi .....	54
3.5	Jenis & Sumber Data .....	54
3.6	Fokus Penelitian .....	55
3.7	Analisis Data.....	56
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....		57
4.1	Gambaran Umum Kota Makassar .....	57
4.1.1	Letak Geografis Makassar .....	57
4.1.2	Kondisi Demografi Kota Makassar .....	60
4.1.3	Keadaan Ekonomi Daerah .....	62
4.1.4	Visi dan Misi Kota Makassar .....	63
4.2	Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar ..	64
4.2.1	Sejarah Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.....	65
4.2.2	Visi dan Misi BAPENDA Kota Makassar .....	68
4.2.3	Struktur Organisasi BAPENDA Kota Makassar .....	68
4	Tugas Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar .....	70
5	Sumber Daya Manusia Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar .....	76



4.3	Pembahasan.....	78
4.3.1	Bentuk Pengelolaan PBB dalam Meningkatkan PAD di Kota Makassar .....	78
4.3.1.1	Perencanaan.....	82
4.3.1.2	Pelaksanaan .....	92
4.3.1.3	Pengawasan .....	107
4.3.2	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengelolaan PBB-P2 dalam Meningkatkan PAD Kota Makassar .....	110
4.3.2.1	Faktor Pendukung.....	110
4.3.2.2	Faktor Penghambat .....	118
BAB V	PENUTUP .....	122
5.1	Kesimpulan .....	122
5.2	Saran .....	123
DAFTAR PUSTAKA	.....	124
LAMPIRAN – LAMPIRAN	.....	130



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.1:</b> Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar 2020 – 2022.....	7
<b>Tabel 1.2:</b> Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi & Bangunan (PBB) di Kota Makassar Pada Tahun 2020-2022.....	8
<b>Tabel 4.1:</b> Luas Wilayah Kota Makassar.....	59
<b>Tabel 4.2:</b> Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan dan Jenis Kelamin di Kota Makassar.....	61
<b>Tabel 4.3:</b> Pertumbuhan Ekonomi Kota Makassar.....	62
<b>Tabel 4.4:</b> Fasilitas Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar (2023).....	65
<b>Tabel 4.5:</b> Tingkat Pendidikan Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar (2023).....	77
<b>Tabel 4.6:</b> Klasifikasi Pangkat/Golongan Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar (2023).....	78
<b>Tabel 4.7:</b> Target dan Realisasi PPB-P2.....	85
<b>Tabel 4.8:</b> Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD.....	87
<b>Tabel 4.9:</b> Sosialisasi yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Rentang Tahun 2022-2023.....	88
<b>Tabel 4.10:</b> Objek Pajak yang Terdaftar di Kota Makassar.....	96
<b>Tabel 4.11:</b> Perhitungan Tarif Pajak PBB.....	97
 <b>12:</b> Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Setiap tan Kota Makassar Tahun 2023.....	100
<b>13:</b> Objek Pajak yang mendapatkan denda PBB.....	109

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 2.1:</b> Kerangka Pikir.....	48
<b>Gambar 4.1:</b> Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.....	67
<b>Gambar 4.2:</b> Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.....	69
<b>Gambar 4.3:</b> Bagan Alur Pendataan Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.....	95
<b>Gambar 4.4:</b> Alur Pemungutan PBB di Bapenda.....	102
<b>Gambar 4.5:</b> Sosialisasi Kegiatan Pekan Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan.....	112
<b>Gambar 4.6:</b> Bentuk Sosialisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.....	113
<b>Gambar 4.7:</b> Aplikasi PAKINTA (Pajak Terintegrasi Terdigitalisasi).....	114
<b>Gambar 4.8:</b> Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.....	116



## ABSTRAK

**FITRI AULIA RAHMADANI**, Nomor Induk Mahasiswa E051201061, Program studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin. Skripsi yang berjudul **“Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah”**, dibawah bimbingan Bapak Dr. H. Suhardiman syamsu, M.Si sebagai Pembimbing Utama dan Bapak Ashar Prawitno, S.IP, M.Si sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kota makassar serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Jenis penelitian bersifat deskriptif. Adapun lokasi penelitian ini yaitu Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Sementara jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, studi kepustakaan, dan dokumentasi. Fokus penelitian melalui beberapa indikator dalam menganalisis pengelolaan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kota makassar dapat dilihat melalui tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Nomor 97 Tahun 2022, yaitu perencanaan, pengelolaan, dan pengawasan.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Badan pendapatan daerah kota makassar telah mengelola pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan untuk meningkatkan pendapatan melalui 3 fungsi pengelolaan meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan berdasarkan tugas pokok dan fungsi Lembaga. Namun masih belum maksimal dalam pengelolaannya mencatat beberapa kendala-kendala dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan masih banyak wajib pajak yang belum sadar pentingnya membayar pajak bagi pembangunan daerah.

**Kata Kunci: Badan Pendapatan Daerah, Pengelolaan, Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah**



## ABSTRACT

**FITRI AULIA RAHMADANI**, Student Identification Number E051201061, Government Science Study Program, Faculty of Social and Political Sciences, Hasanuddin University. Thesis titled "**Analysis of Land and Building Tax Management in Increasing Regional Original Income**" under Dr. H. Suhardiman Syamsu, M.Si as Main Supervisor and Mr. Ashar Prawitno, S.IP, M.Si as Assistant Supervisor.

*The purpose of this study is to present a comprehensive analysis of how land management and building taxes can be utilized to increase local revenue in Makassar and the factors that influence it. The descriptive study will be conducted at the Makassar City Regional Revenue Agency.*

*The research method used is descriptive qualitative. Meanwhile, the types of data used are primary data and secondary data. The data collection techniques were observation, interviews, literature study and documentation. The research focuses on several indicators in analyzing land and building tax management in increasing local revenue in Makassar, which can be seen through the Position, Organizational Structure, Duties and Functions and Work Procedures of Regional Revenue Agency Number 97 of 2022, namely planning, management and supervision.*

*The research results show that the Makassar City Regional Revenue Agency has managed rural and urban land and building taxes to increase revenue through 3 management functions, including planning, implementation and supervision based on the main tasks and functions of the Institution. However, its management is still not optimal, noting several obstacles in managing rural and urban land and building taxes; many taxpayers still do not perceive the importance of paying taxes for regional development.*

**Keywords: Regional Revenue Agency, Management, Land and Building Tax, Regional Original Income**





# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2015 tentang penetapan peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang pemerintah daerah. Mengamanatkan bahwa segala urusan pemerintahan daerah diserahkan kepada pihak pemerintah daerah, saat ini daerah diberi kewenangan penuh untuk merencanakan, melaksanakan, mengawasi, mengendalikan dan mengevaluasi kebijakan-kebijakan daerah. Kewenangan yang lebih luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan melakukan kewenangan atas prakarsa sendiri sesuai dengan kepentingan masyarakat setempat dan potensi daerah masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Otonomi daerah merupakan bagian dari desentralisasi. Desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah ke daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem NKRI. Pemerintah daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan



tugas pembantuan. Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang menjadi urusan pemerintahan pusat.

Dengan otonomi, pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk mengelola pendapatan asli daerah. Daerah sudah mempunyai kewenangan penuh untuk dapat menggali sumber pendapatan yang potensial untuk dapat mendukung pelaksanaan pembangunan. Pelaksanaan otonomi daerah dimaksudkan agar daerah dapat berkembang sesuai dengan kemampuannya sendiri, oleh karena itu perlu upaya serius dilakukan oleh daerah untuk meningkatkan keuangan daerahnya. Tanpa pendapatan keuangan yang baik maka daerah tidak mampu melaksanakan tanggung jawab serta kewenangan dalam mengatur dan mengurus rumah tangganya secara maksimal.

Setiap daerah memiliki kebijakan keuangan masing-masing sesuai dengan peraturan daerah. Adapun kebijakan keuangan diarahkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Keadaan keuangan daerah sangat menentukan ciri khas, bentuk, dan rancangan-rancangan kegiatan yang akan dilaksanakan oleh pemerintah daerah. Namun perlu juga diperhatikan bahwa peningkatan pendapatan asli daerah seharusnya dilihat dari perspektif yang lebih luas tidak hanya ditinjau dari segi daerah masing-masing tapi dalam kaitannya dengan kesatuan perekonomian Indonesia.



Salah satu sumber pendapatan daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang dana perimbangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah menjelaskan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah salah satu sumber keuangan daerah, setiap kegiatan pemerintahan baik tugas pokok maupun tugas pembantuan dapat terlaksana secara efektif dan efisien jika diimbangi oleh adanya pendapatan asli daerah sebagai salah satu sumber penggerak program pemerintahan.

Dengan adanya Pendapatan Asli Daerah (PAD) maka akan meminimalisir ketergantungan daerah terhadap bantuan pusat. Oleh karena itu daerah diberikan kewenangan untuk menggali potensi daerahnya masing-masing untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Sumber pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 pasal 6 tentang dana perimbangan daerah terdiri dari beberapa komponen yaitu pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Dimana yang memiliki kontribusi terbesar PAD yaitu pajak daerah. Sektor perpajakan merupakan salah satu sumber pembiayaan pembangunan, yang merupakan pendapatan negara dan digunakan untuk membiayai pembangunan serta pelayanan. Pajak daerah merupakan satu sumber penerimaan daerah yang ditetapkan oleh daerah untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga pemerintah daerah. Pajak daerah dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi



maupun kabupaten atau kota guna untuk menunjang penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang merupakan salah satu sumber pembiayaan daerah yang paling utama untuk memajukan dan mengembangkan daerah yang menyangkut kepentingan rakyat banyak.

Namun, sebagaimana dijelaskan diatas bahwa daerah bergantung terhadap pengelolaan keuangannya masing-masing, hal tersebut bisa menjadi alat ukur kita dalam melihat bagaimana pemerintah saat ini dalam mengelola keuangan pusat maupun daerah yang masih mempunyai beberapa kekurangan. Salah satu contohnya yaitu berbagai potensi-potensi PAD yang belum dikelola secara maksimal oleh pemerintah daerah khususnya badan pendapatan daerah kota Makassar yang mempunyai peran penting dalam pembangunan di daerah tersebut. Adapun potensi pendapatan asli daerah di kota Makassar yaitu pajak daerah. Hal tersebut bertujuan agar pemerintah daerah memiliki kebebasan dalam menggali dan melaksanakan otonomi daerah.

Ada beberapa macam pajak yang dipungut oleh pemerintah kota Makassar diantaranya yaitu pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pajak el, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan in, serta pajak mineral bukan logam dan batuan. Salah satu jenis ak yang dikelola oleh badan pendapatan daerah kota Makassar



yaitu pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan yang dianggap memiliki potensi-potensi yang masih belum maksimal pengelolaannya. Berdasarkan undang-undang salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan. Pajak bumi dan bangunan pedesaan 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. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial dan berkontribusi terhadap pendapatan daerah. Strateginya Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tidak lain karena objeknya meliputi seluruhnya bumi dan bangunan yang berada dalam wilayah Republik Indonesia. (Iubis, 2016)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang perimbangan keuangan pusat dan daerah mengatur hal-hal yang berkenaan dengan keuangan negara dan daerah utamanya bagi hasil penerimaan negara dan transfer dana dari pemerintah pusat (APBN) kepada pemerintah daerah (APBD). Salah satu dana perimbangan yang dijelaskan dalam undang-undang tersebut yakni pajak bumi dan bangunan, penerimaan negara dari PBB dibagi dengan imbalan % untuk pemerintah pusat dan 90% untuk daerah. Namun undang-undang tersebut mengalami perubahan menjadi Undang-Undang



Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan pusat dan daerah dimana pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Pedesaan dan Perkotaan. Dengan Pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan kota Makassar diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 02 Tahun 2018 tentang pajak daerah. Dalam pasal 73 ayat 2 menyebutkan bahwa yang termasuk dalam pengertian bangunan yaitu jalan lingkungan, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak dan menara.



Sejak mulai diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 09, membuat pemerintah daerah yang lain termasuk pemerintah

Kota Makassar akan mengambil alih semua kewenangan yang menyangkut penerimaan dari pajak daerah, terutama pemerintah daerah akan mengambil alih kewenangan untuk mengelola penerimaan PBB dari pemerintah pusat untuk diterapkan pada masing-masing daerah yang ada di Indonesia.

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan seharusnya cukup potensial untuk mempengaruhi peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar dikarenakan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan merupakan jenis pajak yang memiliki jumlah wajib pajak yang paling besar. Namun realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan kota makassar beberapa tahun terakhir tidak mencapai dari jumlah yang ditargetkan. Berikut ini target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah Tahun 2020-2022 di Kota Makassar antara lain:

**Tabel 1.1**  
**Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah di Kota Makassar**  
**Tahun 2020-2022**

Tahun	Target Pendapatan Asli Daerah (Rp)	Realisasi Pendapatan Asli Daerah (Rp)
2020	850.672.543.763	868.699.900.035
2021	1.005.025.000.000	930.261.385.437
2022	1.377.704.800.000	1.195.233.080.591

Sumber: Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar, 2023



Berikut ini adalah gambaran perkembangan antara target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Makassar tahun 2020-2022

**Tabel 1.2**

**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi & Bangunan (PBB) di Kota Makassar Pada Tahun 2020-2022**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2020	235.000.000.000	169.595.405.141
2021	215.000.000.000	180.010.692.403
2022	275.000.000.000	213.143.189.013

Sumber: Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar, 2023

Berdasarkan tabel diatas bisa dilihat bahwa, target penerimaan pajak bumi dan bangunan di Tahun 2020 yang ditetapkan sebesar Rp235.000.000.000 dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Tahun 2020 yang diterima sebesar Rp169.595.405.141 target penerimaan pajak Bumi dan Bangunan pada Tahun 2021 yang ditetapkan sebesar Rp215.000.000.000 dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Tahun 2021 yang diterima sebesar Rp180.010.692.403, dan target penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Tahun 2022 yang ditetapkan sebesar Rp275.000.000.000 dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Tahun 2022 yang diterima sebesar Rp213.143.189.013. Artinya, dari data yang diperoleh pada Tahun 20-2022, bisa diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang diterima tidak mencapai target penerimaan pajak





daerah yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) kota Makassar.

Melihat fenomena yang terjadi bahwa PBB-P2 berpotensi dalam meningkatkan PAD. Namun, pengelolaan pajak tersebut hanya belum maksimal. Dalam hal ini badan pendapatan daerah memiliki wewenang dalam pengelolaan pajak daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah, proses pemungutan dan hasilnya sangat berpengaruh pada kesadaran wajib pajak dalam membayar dan melunasi pajak keuntungan secara tepat waktu atau sebelum jatuh tempo serta kinerja pemerintah yang bersangkutan dalam hal pemungutan pajak sangatlah berperan penting dalam peningkatan PAD.

Oleh karena itu untuk mengoptimalkan pengelolaan pajak bumi bangunan pedesaan dan perkotaan maka diperlukan adanya sebuah perencanaan, pengorganisasian, pengarahan serta pengawasan sesuai dengan konsep fungsi manajemen yang dirumuskan G.R Terry. Keempat fungsi manajemen tersebut menjadi tiga fungsi oleh Bachrul Elmi yakni perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Pertama perencanaan, mencakup penentuan pokok-pokok tujuan, sasaran, target serta strategi yang akan dilakukan untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, dua pelaksana yakni penerapan mekanisme pemungutan, dan monitoring masa pajak bumi dan bangunan pedesaan dan



perkotaan. Dan ketiga pengawasan yaitu pemantauan di lapangan terutama apa saja yang menjadi aturan saat pemungutan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik mengkaji sejauh mana peran badan pendapatan daerah kota makassar dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan agar dapat memberi kontribusi yang cukup besar terhadap pendapatan asli daerah kota makassar sehingga mampu melaksanakan pembangunan secara maksimal dan dapat menjadi daerah yang teladan bagi daerah lain yang ada pada provinsi Sulawesi Selatan. Maka dalam penelitian ini penulis mengangkat judul **“Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Makassar”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka ditetapkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengelolaan PBB oleh Badan Pendapatan Daerah dalam meningkatkan PAD Kota Makassar?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan PBB dalam meningkatkan PAD Kota Makassar?



### 1.3 Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengelolaan PBB oleh Badan Pendapatan Daerah dalam meningkatkan PAD Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat dan faktor pendukung yang mempengaruhi pengelolaan PBB dalam meningkatkan PAD Kota Makassar.

### 1.4 Manfaat Penelitian

**Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :**

#### a. Manfaat Teoritis

Melalui penulisan ilmiah ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan wawasan terkait *“Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Makassar”*

#### b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi informasi bagi masyarakat tentang bagaimana peranan Badan Pendapatan Daerah terhadap pengelolaan PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

#### c. Manfaat Metodologis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai tambah dan juga bisa dibandingkan dengan penelitian ilmiah lainnya terutama yang berkaitan dengan pengelolaan PBB.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

Dalam membahas dan mengkaji masalah yang di angkat dalam penelitian digunakan konsep dan teori, yakni: konsep dan teori tentang pengelolaan, pajak, dan pajak bumi dan bangunan serta pendapatan asli daerah.

#### 2.1 Konsep Pengelolaan

Pengelolaan sama dengan manajemen sehingga pengelolaan dipahami sebagai suatu proses membeda-bedakan atas perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan dengan memanfaatkan ilmu maupun seni agar dapat menyelesaikan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Yang dimaksud dengan pengelolaan adalah suatu rangkaian kegiatan yang berisikan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan yang bertujuan menggali dan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki secara efektif untuk mencapai tujuan organisasi yang telah ditentukan.

Manajemen dibutuhkan oleh semua organisasi, karena tanpa manajemen semua usaha akan sia-sia dalam pencapaian tujuannya. Ada tiga alasan diperlukan manajemen yakni pertama untuk mencapai tujuan organisasi dan pribadi. Kedua, menjaga keseimbangan antara tujuan yang saling bertentangan, dan ketiga, mencapai efesiensi efektifitas suatu organisasi kerja yang diukur dengan cara yang



berbeda, salah satu cara yaitu menetapkan optimalisasi pencapaian tujuan organisasi melalui tindakan pengelolaan. Oleh karena pengelolaan PBB merupakan hal mendasar untuk menentukan peningkatan pendapatan PBB itu sendiri.

Ketiga alasan tersebut di atas memberikan proporsi bahwa manajemen merupakan suatu tujuan yang harus dicapai, yang saling mendukung tercapainya kegiatan efisiensi dan efektivitas dari suatu pencapaian tindakan pengelolaan yang dilakukan oleh suatu organisasi. Begitupun dalam pengelolaan pajak yang dilakukan oleh pemerintah guna mengoptimalkan penerimaan keuangan suatu daerah. Dalam pengelolaan pajak tersebut sangat terkait dengan fungsi manajemen terutama mengenai perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan.

## 2.2 Fungsi Manajemen

Fungsi pokok manajemen terdiri dari *Planning, Organizing, Actuating, dan Controlling* yang biasanya disingkat POAC. Masing-masing fungsi saling berkaitan dan membentuk suatu sistem dimana masing-masing unsurnya tidak boleh terlepas satu sama lainnya. Hal itu artinya, dalam praktik atau prosesnya penyelenggara manajemen pemerintahan masing-masing unit kerja, kantor atau organisasi adalah

kesatuan sistem.



### 2.2.1 Perencanaan (*Planning*)

Perencanaan merupakan penentuan serangkaian tindakan dan kegiatan untuk mencapai hasil yang diharapkan. “Perencanaan merupakan keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang dalam hal-hal yang akan dikerjakan di masa yang akan datang dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditentukan dan juga sebagai landasan pokok serta menjadi salah satu fungsi manajemen yang memegang peranan penting dalam menjamin tercapainya tujuan yang diinginkan”. Dalam penyusunan rencana yang baik, butuh data dan informasi yang akurat dari penelitian dan pembuktian lapangan. Suatu rencana berorientasi ke masa yang akan datang.

### 2.2.2 Pengorganisasian (*Organizing*)

Pengorganisasian yaitu pengelompokan kegiatan untuk mencapai tujuan, termasuk dalam hal ini penetapan susunan organisasi, tugas, dan fungsinya. Pengorganisasian sebagai salah satu fungsi organik dari administrasi dan manajemen yang perlu dilakukan setelah perencanaan. Pengorganisasian menghasilkan organisasi sebagai suatu kesatuan yang bulat. Pengorganisasian adalah struktur organisasi. Struktur organisasi adalah susunan komponen-komponen (unit-unit kerja) dalam organisasi. Struktur organisasi menunjukkan adanya pembagian



kerja dan menunjukkan bagaimana fungsi-fungsi atau kegiatan-kegiatan yang berbeda-beda tersebut diintegrasikan (koordinasi).

### **2.2.3 Pengarahan (*Actuating*)**

Merupakan usaha menggerakkan anggota-anggota kelompok sedemikian rupa hingga mereka berkeinginan dan berusaha mencapai sasaran perusahaan dan sasaran anggota-anggota perusahaan tersebut oleh karena itu anggota-anggota perusahaan juga ingin mencapai sasaran-sasaran tersebut.

### **2.2.4 Pengawasan (*Controlling*)**

Pengawasan termasuk sebagai fungsi organik dari manajemen, yakni memiliki hubungan yang erat dengan perencanaan. Menurut Harold Kontz dan Cyrill O'Donnel menyatakan bahwa perencanaan dan pengawasan merupakan kedua belahan mata uang yang sama. Jelas bahwa tanpa rencana, pengawasan tidak mungkin dilaksanakan karena tidak ada pedoman untuk melaksanakan pengawasan itu. Sebaliknya tanpa pengawasan akan berarti kemungkinan timbulnya penyimpangan-penyimpangan atau penyelewengan yang serius tanpa ada alat untuk mencegahnya.

## **2.3 Konsep Pajak**



Pajak pada mulanya merupakan suatu upeti (pemberian yang -cuma) namun sifatnya dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan

oleh rakyat (masyarakat) kepada penguasa, namun bentuknya berupa padi, ternak atau hasil tanaman lainnya. Pemberian tersebut digunakan untuk keperluan atau kepentingan raja atau penguasa setempat. Sedangkan imbalan atau presentasi yang dikendalikan kepada rakyat tidak ada oleh karena memang sifatnya hanya untuk kepentingan sepihak seolah-olah ada tekanan secara psikologis karena kedudukan raja yang lebih tinggi status sosialnya dibanding rakyat. Namun dalam perkembangannya, sifat upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan penguasa saja, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri. Artinya pemberian yang dilakukan rakyat kepada penguasa digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk menjaga keamanan rakyat, memelihara jalan, membangun saluran air serta kepentingan umum lainnya. Kemudian selanjutnya dibuatkan suatu aturan-aturan yang lebih baik agar sifatnya yang memaksa tetap ada namun unsur keadilan lebih diperhatikan.

### **2.3.1 Pengertian Pajak**

Menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada Pasal 1 ayat 1 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 Prof. Dr. P.J.A Adriani menyatakan bahwa pajak adalah:

“pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi Kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”

Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro, S.H., mengatakan bahwa pajak adalah:

“iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian dikoreksi, sehingga berbunyi: pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.”

Sedangkan menurut Sommerfeld Ray M., Anderson Herschel M., dan Brock Horace R., mengatakan bahwa pajak adalah:

“pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.”

Adapun menurut Suparman Sumadwijaya menyatakan pengertian pajak:

“pajak adalah iuran wajib berupa barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma hukum, guna menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.”



Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa terdapat lima unsur yang melekat dalam pengertian pajak, antara lain:

1. Pembayaran pajak harus berdasarkan dasar hukum negara Indonesia yaitu undang-undang.
2. Sifatnya dapat dipaksakan.
3. Tidak mendapat jasa timbal (kontrapretasi) yang langsung dapat ditunjukkan.
4. Pemungutan pajak dilakukan oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah (tidak boleh dipungut swasta).
5. Pajak digunakan untuk menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

### 2.3.2 Fungsi Pajak

Selain berfungsi sebagai sumber dana (*budgetair*) pajak juga dapat berfungsi untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan tertentu (*reguleren*), fungsi retribusi serta fungsi demokrasi. (IAI, 2012)

1. Fungsi penerimaan (*budgetair*) pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Dalam APBN pajak merupakan sumber penerimaan dalam negeri.



2. Fungsi mengatur (*Reguleren*) pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Misalnya PPn BM untuk minuman keras dan barang-barang mewah lainnya.
3. Fungsi retribusi pendapatan yaitu penerimaan negara dari pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan nasional sehingga dapat membuka kesempatan kerja dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.
4. Fungsi demokrasi, pajak dalam fungsi demokrasi merupakan wujud sistem gotong royong. Fungsi ini dikaitkan dengan tingkat pelayanan pemerintah kepada masyarakat pembayar pajak

### 2.3.3 Asas-Asas Pemungutan Pajak

Menurut Adam Smith dalam bukunya *The Four Maxim's* mengemukakan asas-asas yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak adalah sebagai berikut :

1. Asas *Equality*

Dalam suatu negara tidak diperbolehkan mengadakan diskriminasi di antara wajib pajak. Pengenaan pajak terhadap subjek hendaknya dilakukan seimbang sesuai dengan kemampuannya.

2. Asas *Certainty*



Pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak harus pasti untuk menjamin adanya kepastian hukum, baik mengenai subjek, objek, besarnya pajak, dan saat pembayarannya.

### 3. Asas *Convenience*

Pajak hendaknya dipungut pada saat paling tepat/baik bagi para wajib pajak.

### 4. Asas *Efficiency*

Biaya pemungutan pajak hendaknya seminimal mungkin, artinya biaya pemungutan pajak harus lebih kecil dari pemasukan pajaknya

### 5. Asas Ekonomi, sebagai fungsi *budgeter*, pajak juga digunakan sebagai alat untuk menentukan politik perekonomian, tidak mungkin suatu negara menghendaki merosotnya kehidupan ekonomi masyarakat, karena itu pemungutan pajak sebagai berikut:

- a. Harus diusahakan supaya jangan sampai menghambat lancarnya produksi dan perdagangan.
- b. Harus diusahakan supaya jangan menghalang-halangi rakyat dalam usahanya menuju kebahagiaan dan jangan sampai merugikan kepentingan umum.

## 2.3.4 Sistem Pemungutan Pajak



Sebagai penyumbang pendapatan terbesar negara, penerimaan pajak menjadi salah satu fokus utama pemerintah

Indonesia. Dari tahun ke tahun, sebagai upaya dilakukan pemerintah agar penerimaan pajak terus mengalami peningkatan. Ada tiga sistem dalam pemungutan pajak di Indonesia yaitu sebagai berikut

### 1. *Self-Assessment System*

Sistem pemungutan pajak pada *Self-Assessment System* lebih menitikberatkan pada kemandirian wajib pajak. Artinya, penentuan besar kecilnya pajak terutang yang harus dibayarkan dilakukan secara mandiri oleh wajib pajak.

Secara detail, kegiatan seperti menghitung, memperhitungkan, membayar, hingga melaporkan pembayaran tersebut dilakukan secara aktif oleh wajib pajak. Wajib pajak tersebut akan datang ke kantor pelayanan pajak (KPP) dan secara bertanggung jawab menginputnya melalui sistem pembayaran daring yang sudah tersedia saat ini.

Dengan peran aktif dari para wajib pajak, maka fungsi dari pemungut pajak hanyalah mengawasi, memeriksa, hingga melakukan penyidikan pajak.

Sistem pemungutan pajak ini, biasanya diterapkan untuk pajak penghasilan (PPh) ataupun pajak pertambahan nilai (PPN). Sistem pemungutan pajak secara mandiri oleh wajib pajak ini tentunya akan memudahkan pekerjaan para fiskus namun tetap fokus dalam mengawasi pemungutan tersebut.



Peran pengawasan sangat penting mengingat kelemahan pada sistem ini adalah kepercayaan penuh pada wajib pajak. Tidak jarang wajib pajak akan menyetorkan pajaknya lebih kecil daripada seharusnya.

## 2. *Official Assessment System*

Berbeda dengan *Self-Assessment System*, *Official Assessment System* lebih menitikberatkan pada petugas institusi pemungut pajak untuk menentukan besar kecilnya pajak yang harus disetorkan oleh wajib pajak.

Tentunya pada sistem ini, nominal pajak terutang akan lebih akurat besarnya tanpa ada tujuan untuk memperkecil atau memperbesar pajak terutang. *Official assessment system* diterapkan pada pajak daerah seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan jenis pajak daerah lainnya.

Secara umum terdapat beberapa ciri-ciri *Official Assessment System* yaitu :

- a. Wajib pajak akan bersifat pasif karena sepenuhnya akan dibantu oleh fiskus yang ditunjuk untuk pengelolaan pajak.
- b. Pajak yang terutang akan muncul setelah dilakukan penghitungan oleh fiskus yang diterbitkan melalui Surat Ketetapan Pajak.
- c. Dengan wajib pajak yang bersifat pasif, maka pemerintah melalui institusi pemungutan pajak akan memiliki hak penuh



untuk menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh WP.

### 3. *Withholding Assessment System*

Sistem terakhir dari sistem pemungutan pajak di Indonesia adalah *Withholding Assesment System*. Pada sistem *Self-Assessment System* dan *Official Assessment System*, telah kita ketahui bahwa yang berperan aktif adalah wajib pajak dan petugas pajak. Sedangkan dalam *Withholding Assessment System*, pihak ketiga adalah pihak yang paling berperan aktif dan memiliki wewenang untuk menentukan besar kecilnya penyetoran pajak terutang oleh wajib pajak. Para pihak ketiga ini biasanya adalah para bendahara atau divisi perpajakan perusahaan yang memotong penghasilan karyawan untuk pembayaran pajak.

Untuk jenis pajak sendiri adalah PPh pasal 21, 22, 23, PPh Final Pasal 4 ayat (2) dan PPN. Dalam pemotongannya akan dibuatkan bukti potong yang menjadi lampiran Surat Pemberitahuan (SPT) tahunan wajib pajak bersangkutan.

#### 2.3.5 Pengelompokan Pajak

Menurut Mardiasmo (2013:5) pajak dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu :

1. Jenis-Jenis Pajak Menurut Golongannya



- a. Pajak langsung (*direct tax*) adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Sebagai contoh: Pajak Penghasilan (PPH)
  - b. Pajak tidak langsung (*indirect tax*) adalah pajak yang dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Sebagai contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
2. Pengelompokan Pajak Menurut Sifatnya
- a. Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memerhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: pajak penghasilan.
  - b. Pajak objektif adalah pajak yang berpangkal pada objeknya. Tanpa memerhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
3. Pengelompokan Pajak Menurut Lembaga Pemungutannya
- a. Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah dan Bea Materai.
  - b. Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga





daerah. Contoh: Pajak Restoran dan Pajak Kendaraan Bermotor.

Dari kesimpulan diatas dapat disimpulkan bahwa ada 3 jenis pengelompokan pajak menurut golongannya, pajak menurut sifatnya, dan pajak menurut lembaga pemungutannya.

#### **2.4 Konsep Pajak Daerah**

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang merupakan revisi Undang-Undang No. 34 Tahun 2000, menjelaskan bahwa pajak daerah adalah 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. Yang dimaksud dengan badan disini adalah sekumpulan orang atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dengan nama dalam bentuk apapun firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, Yayasan, organisasi massa, dan organisasi lainnya.



Menurut Siahaan (2016:9) pajak daerah adalah iuran wajib yang kan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan

langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggara pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian berarti pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (PERDA), yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan daerah.

Konsep pajak daerah mengacu pada sistem perpajakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah atau pemerintah lokal di suatu negara. Pajak daerah merupakan sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah untuk membiayai pengeluaran dan penyediaan layanan publik di tingkat lokal.

Berikut adalah beberapa konsep umum yang terkait dengan pajak daerah:

1. Otonomi daerah: Konsep ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola keuangan dan perekonomian mereka sendiri. Pajak daerah adalah salah satu instrument yang digunakan oleh pemerintah daerah untuk mengumpulkan pendapatan dan membiayai kegiatan di wilayah mereka.



dekat dengan Masyarakat: Pajak daerah didasarkan pada prinsip bahwa pemerintah daerah lebih dekat dengan masyarakat

dan memiliki pengetahuan yang lebih baik tentang kebutuhan lokal. Dengan mengenakan pajak daerah, pemerintah daerah dapat mengumpulkan pendapatan yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan lokal dan memberikan pelayanan publik yang sesuai.

3. Kepentingan Umum: Pajak daerah dikumpulkan untuk membiayai kegiatan pemerintah daerah yang berkaitan dengan kepentingan umum, seperti infrastruktur lokal, Pendidikan, Kesehatan, kebersihan lingkungan, keamanan, dan layanan publik lainnya.
4. Kemandirian Keuangan: Pajak daerah memungkinkan pemerintah daerah untuk menjadi lebih mandiri secara keuangan, dengan mengurangi ketergantungan mereka pada transfer dana dari pemerintah pusat. Dengan memiliki sumber pendapatan sendiri, pemerintah daerah dapat mengelola keuangan mereka dengan lebih efektif dan mengambil keputusan yang sesuai dengan kebutuhan lokal.
5. Kepatuhan dan Pengawasan: pajak daerah biasanya memiliki mekanisme pengawasan dan penegakan hukum untuk memastikan bahwa pajak daerah dipungut secara adil dan efisien.

Jenis pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKBP), terdapat 16 jenis pajak daerah yang ada di kewenangan Pemerintah Daerah, yang terdiri dari tujuh jenis yang pemungutannya merupakan kewenangan Pemerintah



Provinsi dan sembilan jenis pajak yang pemungutannya merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota dengan rincian Sebagai Berikut :

1. Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Provinsi sebagai berikut:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), merupakan pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor.
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan kedalam badan usaha.
  - c. Pajak Alat Berat (PAB), pajak yang dikenakan pada pemilik atau pengguna alat berat seperti ekskavator, bulldoser, truk besar, dan mesin berat lainnya.
  - d. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), pajak atas penggunaan bahan bakar bermotor
  - e. Pajak Air Permukaan (PAP), pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan. Dimana Air Permukaan adalah semuan air yang terdapat pada permukaan tanah, tidak termasuk air laut, baik yang berada di laut maupun di darat.
  - f. Pajak Rokok, pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh pemerintah.



- g. Opsi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MPLB), pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam didalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan
2. Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sebagai berikut
- a. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)  
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mendefinisikan PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
  - b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)  
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT)



Pada pasal 1 ayat (42) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menjelaskan bahwa PBJT adalah pajak yang dibayarkan oleh konsumen akhir atas konsumsi barang dan/atau jasa tertentu.

d. Pajak Reklame

Pajak reklame adalah pajak yang dikenakan atas kegiatan penggunaan media atau sarana promosi seperti *billboard*, *neon box*, spanduk, layer elektronik, dan sejenisnya untuk keperluan iklan atau reklame. Pajak ini diatur oleh pemerintah setempat dan tarifnya dapat bervariasi tergantung pada wilayah atau daerah tempat reklame tersebut dipasang.

e. Pajak Air Tanah (PAT)

Pajak Air Tanah adalah pajak yang dikenakan pada pemilik atau penggunaan lahan yang memiliki akses dan penggunaan air tanah. Pajak air tanah biasanya diberlakukan untuk mendorong penggunaan yang bijaksana dan efisien terhadap sumber daya air tanah. Tujuan utama dari pajak ini adalah untuk mengendalikan penarikan air tanah yang berlebihan atau tidak berkelanjutan, serta untuk mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan dan ekosistem.

f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Bantuan (MBLB)

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 angka 29 dan 30, disebutkan bahwa pajak mineral bukan logam dan batuan adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam



dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan. Pajak mineral bukan logam dan batuan merupakan pengganti dari pajak pengambilan dalam galian golongan C yang sebelumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000.

g. Pajak Sarang Burung Walet

Pajak sarang burung walet adalah pajak atau beban yang dikenakan oleh pemerintah terhadap produksi dan penjualan sarang burung walet. Sarang burung walet adalah bahan makanan mewah yang terbuat dari air liur burung walet yang mengeras. Sarang burung walet banyak digunakan dalam industri kuliner, terutama dalam sup atau makanan penambah stamina.

h. Pajak Hotel

Pajak hotel adalah pajak yang dikenakan pada operasi hotel dan akomodasi sementara di banyak negara. Pajak ini biasanya dibebankan kepada tamu hotel dan diatur oleh pemerintah setempat. Tujuan dari pajak hotel adalah untuk mengumpulkan pendapatan bagi pemerintah daerah dan mendorong pertumbuhan industri pariwisata.

Pajak Restoran



pajak restoran adalah jenis pajak yang dikenakan pada usaha restoran untuk membayar kepada pemerintah atas penghasilan yang diperoleh dari penjualan makanan dan minuman.

j. Pajak Hiburan

Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan. Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan/atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran.

k. Pajak penerangan Jalan

Pajak penerangan jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.

l. Pajak Parkir

Pajak parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.

## 2.5 Konsep Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 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 (Siahaan,2010).



Bumi dan Banguna (PBB) adalah landasan hukum dalam penentuan pajak sehubungan dengan hak atas bumi dan/atau



perolehan manfaat atas bumi dan/atau kepemilikan, penguasa dan/atau perolehan manfaat atas bangunan (Herry, 2010). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu: Bumi adalah permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan (Samudra, 2015). Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara bertahap pada tanah dan perairan. Karena itu jalan raya, jembatan, Gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan perairan menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Banguna (PBB) adalah pengenaan pajak yang dikenakan atas harta tak gerak berupa bumi dan/atau bangunan. Pengertian bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia (Soemarso, 2007).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (PDRD) yang baru, bahwa selama ini PBB merupakan pajak pusat, namun hampir seluruh penerimanya diserahkan kepada daerah. Pengertian PBB menurut Undang-Undang PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa, dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Untuk meningkatkan akuntabilitas, pengelolaan keuangan daerah, khusus PBB sektor pedesaan dan perkotaan dialihkan menjadi daerah. Sedangkan PBB sektor perkebunan, perhutanan, dan nbangan masih merupakan pajak pusat. Dengan dijadikannya



PBB-P2 menjadi pajak daerah, maka penerimaan jenis pajak ini akan diperhitungkan sebagai PAD untuk pengelihan penerimaan dari PBB-P2 sebagai pajak daerah.

### 2.5.1 Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UUD 1945 Pasal 33, bumi meliputi perairan dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara. Penduduk yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya wajar menyerahkan Sebagian dari kenikmatan yang diperoleh kepada negara melalui pembayaran pajak.

Pajak bumi dan bangunan adalah jenis pajak tidak langsung dan hasil penerimaannya, digunakan untuk kepentingan masyarakat di daerah objek pajak yang bersangkutan. Sebagaimana hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan diserahkan kepada daerah. Penggunaan pajak pada daerah diharapkan akan merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak. Pemenuhan kewajiban membayar pajak mencerminkan sifat kegotong-royongan rakyat akan pembiayaan pembangunan.

Adapun yang menjadi tujuan pajak bumi dan bangunan adalah:

1. Pendapatan Pemerintah



Salah satu tujuan utama dari PBB adalah untuk mengumpulkan pendapatan bagi pemerintah daerah atau pemerintah pusat. Pendapatan ini digunakan untuk membiayai berbagai program dan layanan publik, seperti infrastruktur, pendidikan, perawatan kesehatan, keamanan, dan lain-lain.

## 2. Pengaturan dan Pengendalian Penggunaan Tanah

PBB dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur dan mengendalikan penggunaan lahan dan properti. Dengan menetapkan tarif pajak yang berbeda untuk penggunaan lahan yang berbeda, pemerintah dapat mendorong penggunaan tanah yang efisien, mencegah spekulasi properti yang tidak sehat, dan mendorong pengembangan wilayah yang lebih terencana.

## 3. Mendorong Investasi dan Pembangunan

PBB juga dapat digunakan untuk mendorong investasi dan pembangunan di suatu daerah. Pemerintah dapat memberikan insentif seperti pengurangan tarif pajak atau pembebasan pajak bagi proyek pembangunan tertentu yang dianggap memiliki dampak positif bagi masyarakat setempat. Dengan cara ini, PBB dapat menjadi instrument untuk merangsang pertumbuhan ekonomi dan peningkatan infrastruktur.



#### 4. Keadilan dan Pemerataan

PBB dapat digunakan sebagai instrument kebijakan untuk mencapai keadilan dan pemerataan sosial. Tarif pajak yang lebih tinggi dapat diterapkan pada properti mewah atau properti komersial yang lebih bernilai tinggi, sementara properti dengan nilai rendah atau rumah tangga dengan pendapatan rendah dapat dikenakan tarif yang lebih rendah atau bahkan dibebaskan dari pajak. Hal ini bertujuan untuk mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi antara individu dan kelompok dalam masyarakat.

#### 5. Pengelolaan Lingkungan

PBB juga dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong praktik lingkungan yang berkelanjutan. Pemerintah dapat memberikan insentif atau mengenakan pajak yang lebih tinggi pada properti yang tidak memenuhi standar lingkungan atau memiliki dampak negatif pada lingkungan. Tujuannya adalah mendorong pemilik properti untuk mengadopsi praktik yang lebih ramah lingkungan, seperti menggunakan energi terbarukan atau menerapkan desain bangunan yang hemat energi.

### 2.5.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan



Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau penggunaan tanah dan

bangunan yang berada di wilayah Indonesia. PBB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan terdiri dari dua komponen utama, yaitu:

#### 1. Pajak Bumi

Pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau penggunaan tanah. besarnya pajak ini ditentukan berdasarkan luas tanah, lokasi dan jenis penggunaan tanah tersebut.

#### 2. Pajak Bangunan

Pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau penggunaan bangunan yang berada di atas tanah. besarnya pajak ini ditentukan berdasarkan luas bangunan, jenis bangunan, dan nilai bangunan tersebut.

PBB dikumpulkan oleh pemerintah daerah, seperti pemerintah kota atau kabupaten, dan digunakan untuk membiayai pembangunan dan penyelenggaraan pelayanan publik di wilayah tersebut. Tarif atau persentase pajak PBB dapat bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya. Sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat.



Pembayaran PBB dilakukan secara tahunan oleh pemilik atau penggunaan tanah dan bangunan. Jika pajak tidak dibayarkan tepat waktu, maka dapat dikenakan sanksi administratif, seperti denda atau penalti keterlambatan pembayaran.

### **2.5.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang atau badan secara nyata memiliki hak atas bumi maupun bangunan. Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian, subjek pajak diatas menjadi wajib pajak PBB (Undang-Undang No. 28 tahun 2009). Jadi subjek pajak tersebut dapat berupa pemilik, pemegang kuasa, dan penyewa.

### **2.5.4 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 Pasal 51, dasar pengenaan PBB adalah NJOP, besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan 3 tahun sekali, namun dapat ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan dalam wilayah daerah, penetapan setiap tahun sesuai perkembangan dalam wilayah daerah, penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada



ayat 2 dilakukan oleh walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 Pasal 49, Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) di Kota Makassar adalah Rp.10.000.000 untuk setiap wajib pajak, artinya wajib pajak yang memiliki tanah dan bangunan yang NJOP hanya sebesar Rp.10.000.000 maka wajib pajak tersebut, tidak akan dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan suatu batas Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dimana wajib pajak tidak terutang pajak (siahaan, 2010). Besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp.10.000.000 untuk setiap wajib pajak PBB dan NJOPTKP ditetapkan peraturan daerah (isnanto, 2014). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah NJOP. Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak atas Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur/Bupati/Walikota (Pemerintah Daerah) setempat. Dasar perhitungan pajak adalah dasar perhitungan yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana



tidak terjadi transaksi jual beli, maka Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) pengganti.

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). NJOP merupakan produk dari penilaian yang kemudian digunakan sebagai dasar pengenaan pajak. Sebelum melakukan penetapan, maka harus terkumpul data yang nantinya akan digunakan untuk proses penilai pajak seperti peta ZNT dan NR. Langkah-langkah penentuan NJOP (Prawoto, 2011) sebagai berikut: Pengumpulan dan *updating* data transaksi/data harga jual properti dengan sumber informasi dari agen properti, PPAT/Non PPAT, media massa dan informasi masyarakat, analisis terhadap data yang telah dikumpulkan, pembentukan bank data nilai pasar property, Analisis NR/ZNT, Klarifikasi NR menjadi NJOP, dan keterlibatan masyarakat. PBB memiliki 3 dasar pengenaan (Halim, 2014), antara lain:

1. Dasar Pengenaan PBB adalah NJOP. Besarnya NJOP ditetapkan oleh setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan daerahnya.
2. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) (*assessment value*) adalah nilai jual yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan pajak, yaitu





suatu presentase tertentu dari nilai jual sebenarnya. Sebesar 40% dari NJOP apabila NJOP Rp.1.000.000.000 atau lebih dan sebesar 20% dari NJOP apabila NJOP kurang dari Rp.1.000.000.000.

3. Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB untuk setiap wajib pajak ditetapkan paling tinggi sebesar Rp.24.000.000.

### 2.5.5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 Pasal 52, tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) ditetapkan:

- a. Untuk NJOP sama dengan atau kurang dari Rp. 250.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,04%.
- b. Untuk tambahan NJOP diatas Rp.250.000.000 sampai dengan Rp.1.000.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,08%.
- c. Untuk NJOP diatas Rp.1.000.000.000 sampai dengan Rp. 10.000.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,12%.
- d. Untuk tambahan NJOP diatas Rp.10.000.000.000 maka ditetapkan tarif sebesar 0,14%.

Berdasarkan pokok PBB terutang dapat dihitung dengan cara:  $PBB \text{ terutang} = \text{tarif pajak} \times (NJOP - NJOPTKP)$ .  
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tarif PBB-P2



yang ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% dan ditetapkan dengan peraturan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dasar perhitungan besarnya PBB terutang tidak menggunakan NJKP melainkan hanya NJOP, inilah yang membedakan dasar perhitungan PBB terutang antara Undang-Undang lama (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994) dengan Undang-Undang yang baru (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009). Tarif PBB-P2 yang ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% tarif tersebut sesuai yang ditetapkan oleh peraturan daerah (Isnanto, 2014).

## 2.6 Konsep Pendapatan Asli Daerah

Salah satu faktor penting untuk melaksanakan urusan rumah tangga daerah adalah kemampuan keuangan daerah. Dengan kata lain faktor keuangan merupakan faktor yang mempengaruhi tingkat kemampuan daerah dalam melaksanakan otonomi. Manullang dalam Dasril Munir dkk (2004:92), menyatakan bahwa dalam suatu pemerintah daerah, keuangan merupakan masalah penting dalam mengatur dan mengurus rumah tangga daerah.

Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah “Pendapatan Asli Daerah (PAD), yaitu pendapatan yang diperoleh daerah dan  
gut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan dang-undangan”, (Siahaan, 2005:15). Berdasarkan Undang-  
ng Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan meliputi hibah,



dana darurat, dan lain-lain pedapatan ditetapkan pemerintah. Pinjaman daerah bersumber dari:

1. Pemerintah, dapat berasal dari pemerintah dan penerusan pinjaman/utang luar negeri;
2. Pemerintah daerah lain, berupa pinjaman antar daerah;
3. Lembaga keuangan bank;
4. Lembaga keuangan bukan bank, antara lain dapat berasal dari lembaga asuransi pemerintah dan dana pensiun;
5. Masyarakat, dapat berasal dari orang pribadi dan/atau badan yang melakukan investasi di pasar modal.

Menurut Sugianto (2008:64), Pendapatan Asli Daerah (PAD) cermin pertumbuhan ekonomi di dalam suatu pemerintah daerah. PAD memang bisa dijadikan alat ukur untuk menilai perkembangan ekonomi dari suatu Kabupaten/Kota, nilai PAD sangat tergantung pada *taxable capacity* atau kapasitas perpajakan kabupaten/kota yang bersangkutan. Sumber-sumber pendapatan asli daerah adalah dari pajak-pajak asli daerah, seperti pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bumi dan bangunan, pajak perhotelan, restoran, reklame biaya retribusi, dan keuntungan dari Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Besaran pajak yang diterima PAD mencerminkan volume aktivitas



ekonomi. Selama ekonomi tidak bergerak, selama itu pula PAD tidak bisa dibagikan oleh pemerintah daerah. Salah satu dilema pembangunan daerah adalah kemampuan pendanaan dan Sebagian

besar daerah ternyata masih mengandalkan Dana Alokasi Umum (DAU) untuk menutupi kebutuhan fiskalnya.

### 2.6.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan. Menurut Halim (2004) dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Keuangan Daerah” menyebutkan bahwa PAD adalah semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber-sumber ekonomi asli daerah. PAD merupakan komponen untuk menghitung kemandirian keuangan suatu daerah dalam melaksanakan otonomi daerah. Semakin tinggi penerimaan PAD suatu daerah, maka tingkat kemandiriannya akan semakin besar sehingga ketergantungan terhadap *transfer* dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah lainnya menjadi menurun. Peningkatan PAD menunjukkan semakin tinggi keberhasilan daerah dalam mengelola sumber-sumber penerimaan di daerah.

Menurut Halim & Kusufi:

“Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah semua penerimaan daerah yang bersumber dari ekonomi asli daerah itu sendiri”.



Sedangkan menurut Mardiasmo:

“Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang berumber dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah”../;”

### 2.6.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah

Penerimaan daerah supaya dapat mengurus rumah tangganya sendiri dengan sebaik-baiknya. Maka perlu diberikan sumber-sumber pembiayaan yang cukup. Tetapi mengingat bahwa tidak semua sumber pembiayaan dapat diberikan kepada daerah maka daerah diwajibkan untuk menggali segala sumber-sumber keuangan sendiri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan retribusi Daerah, sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) terbagi menjadi beberapa kategori. Berikut adalah beberapa sumber PAD menurut undang-undang tersebut:

#### 1. Pajak Daerah

Meliputi pajak bumi dan bangunan, pajak kendaraan bermotor, pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, dan pajak lainnya yang ditetapkan oleh daerah.

#### 2. Retribusi Daerah

Merupakan pembayaran wajib yang dikenakan atas penggunaan atau penyediaan barang dan jasa yang disediakan



oleh pemerintah daerah. Contoh retribusi daerah meliputi retribusi pengujian kendaraan bermotor, retribusi izin mendirikan bangunan, retribusi pelayanan kesehatan, dan retribusi yang ditetapkan oleh daerah.

3. Bagian Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan

Merupakan penerimaan yang diperoleh dari pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, seperti pendapatan dari pengelolaan aset properti, pendapatan dari pengelolaan kekayaan yang diinvestasikan, dan lain sebagainya.

4. Bagian Hasil dari Kerja Sama Pemerintah dengan Pihak Ketiga  
Meliputi penerimaan yang diperoleh dari kerja sama pemerintah dengan pihak ketiga, seperti pendapatan dari kerja sama perusahaan sumber daya alam, pendapatan dari pengelolaan aset bersama, dan lain sebagainya.

5. Dana Perimbangan

Merupakan penerimaan yang diperoleh dari pemerintah pusat dalam bentuk dana perimbangan, seperti Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus.

6. Lain-lain

Merupakan penerimaan yang tidak termasuk dalam kategori-kategori sebelumnya, misalnya hasil penjualan aset, denda dan sanksi administrasi, dan lain sebagainya.



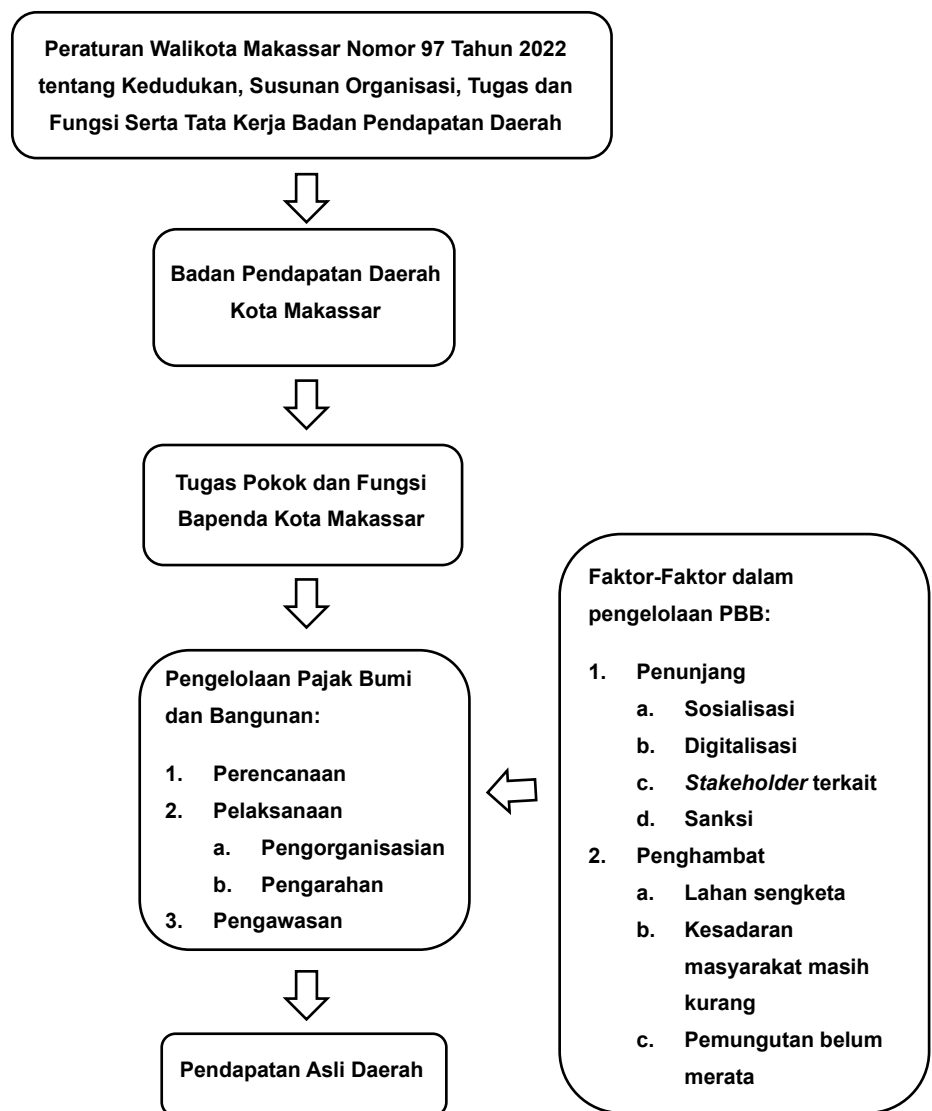
## 2.7 Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar

Badan Pendapatan Daerah (bapenda) Kota Makassar adalah sebuah lembaga pemerintah di Kota Makassar yang bertanggung jawab dalam mengelola pendapatan daerah. Tugas utama Badan Pendapatan Daerah adalah mengumpulkan, mengelola, dan mengoptimalkan pendapatan yang berasal dari berbagai sumber di wilayah kota sesuai yang dijelaskan pada peraturan walikota Nomor 97 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah.



## 2.8 Kerangka Pemikiran

Untuk mengetahui dan memperoleh gambaran secara jelas mengenai “Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Makassar”, dapat dilihat pada kerangka pemikiran dibawah ini:



Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran





Pada kerangka pemikiran ini menjelaskan berbagai macam pajak yang ada di daerah yang tentunya masing-masing memiliki kontribusi yang cukup besar terhadap peningkatan PAD, namun beberapan jenis pajak yang belum maksimal pengelolaannya. Misalnya pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, tentu pengelolaan pajak tersebut masih banyak mengalami kendala-kendala dalam pemungutannya. Untuk melihat pengelolaan PBB di daerah khususnya Kota Makassar, berdasarkan yang tertuang pada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 02 Tahun 2018 tentang pajak daerah, dimana kita dapat melihat bahwa salah satu pajak yang dikelola oleh pemerintah setempat yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sehingga kita dapat mengidentifikasi lebih dalam mengenai pengelolaan PBB di Kota Makassar melalui:

1. Badan pendapatan daerah memiliki tugas pokok dan fungsi dalam mengelola pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan berdasarkan peraturan walikota Nomor 97 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah.
2. Pengelolaan PBB dalam penelitian ini bagaimana peran pemerintah daerah dalam menggali potensi daerah utamanya pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan
3. Pengelolaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan pat ditinjau dengan fungsi manajemen menurut G.R Terry yang mudian difokuskan oleh Bachrul Elmi menjadi 3 aspek yakni



perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan, dimana pengorganisasian dimuat dalam pelaksanaan. Selanjutnya yang dimaksud dengan :

- a. Perencanaan dalam penelitian ini adalah meliputi penentuan pokok-pokok tujuan, sasaran, target serta strategi yang akan dilakukan untuk meningkatkan penerimaan PBB.
  - b. Pelaksanaan yang dimaksud adalah pembagian tugas dan penerapan mekanisme pemungutan (perhitungan dan pembayaran) serta monitoring.
  - c. Pengawasan yang dimaksud adalah pemantauan di lapangan yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung untuk memastikan sesuai rencana. Terutama pemantauan masa berlaku sebuah objek PBB.
4. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam penelitian ini diperoleh melalui keberhasilan yang diperoleh dari upaya pemerintah untuk mengelola PBB semaksimal mungkin sehingga berpengaruh secara signifikan terhadap pendapatan asli daerah.

