

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemberlakuan otonomi daerah berdasarkan Peraturan Perundang-undangan No. 9 Tahun 2015 tentang perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menyebutkan bahwa setiap daerah diberikan hak, wewenang, dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan rumah tangganya dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Otonomi daerah ditujukan untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan yang mampu mengoptimalkan potensi yang dimiliki oleh setiap daerah. Artinya, setiap daerah diberikan hak dan kewenangan untuk menyusun strategi dalam menggali dan memaksimalkan sektor-sektor unggulan di wilayahnya melalui kebijakan yang sesuai dengan kondisi dan karakteristik daerah tersebut (Guntoro, 2021). Salah satu hak dan wewenang yang diberikan adalah mengelola kekayaan alam dan mengatur kebijakan ekonominya sendiri sesuai dengan potensi dan kondisinya masing-masing. Setiap daerah harus bisa mencari dan menggali sendiri potensi pendapatannya secara optimal.

Salah satu pendapatan yang dapat dioptimalkan oleh pemerintah daerah dalam mendukung pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan di daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Besarnya kontribusi PAD mencerminkan kemampuan suatu daerah dalam memanfaatkan dan mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki untuk menghasilkan pendapatan bagi

a. Berdasarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pasal 285 ayat (1) menyatakan bahwa Penerimaan PAD



dapat bersumber dari penerimaan pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Sumber penerimaan dari sektor pajak daerah masih menjadi penerimaan yang mendominasi dan dapat diandalkan bagi pendapatan daerah.

Pemerintah daerah sangat bergantung pada pajak daerah sebagai sumber pendapatan utama untuk membiayai seluruh pengeluaran dan belanja daerah. Meskipun ada berbagai jenis penerimaan daerah yang dapat digali, pajak daerah masih dianggap sebagai primadona dan harapan utama daerah dalam mengumpulkan dana bagi APBD. Menurut Alia, dkk (2023) pajak daerah merupakan iuran yang ditentukan oleh pemerintah daerah dan wajib dibayarkan kepada daerah yang bersangkutan sesuai perda yang bersangkutan. Peranan pajak daerah dalam menopang keuangan daerah relatif belum tergantikan oleh penerimaan lain daerah.

Sebagai upaya untuk menopang kemandirian keuangan daerah, pemerintah memberlakukan Undang-undang No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sebagai pengganti Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Berdasarkan Undang-undang ini pemerintah pusat memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota untuk mengelola pajak daerah sebagai salah satu sumber pendapatan daerahnya. Pajak daerah terbagi menjadi pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota sesuai dengan isi UU No.1 Tahun 2022. Pajak yang dipungut oleh pemerintah provinsi terdiri atas Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Alat Berat, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor,

Permukaan, Pajak Rokok, dan Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan sedangkan pajak yang dipungut kabupaten/kota terdiri atas Pajak Bumi



dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pajak Barang dan Jasa Tertentu, Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Sarang Burung Walet, Opsen Pajak Kendaraan Bermotor, dan Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (UU No.1 Tahun 2022). Meskipun terdapat berbagai jenis pajak daerah, fokus penelitian ini tertuju pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota.

Pengalihan PBB-P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah menyebabkan pemerintah daerah dalam hal ini kabupaten/kota bertanggung jawab atas pelaksanaan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan dan pelayanan yang terkait dengan PBB-P2. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menurut UU No.1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pengganti UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh Orang Pribadi atau Badan. PBB-P2 menjadi pajak daerah yang sangat berpotensi untuk meningkatkan PAD di masing-masing daerah yang ada di Indonesia.

Daerah yang mengalami perkembangan yang pesat dengan munculnya pusat bisnis, perumahan, dan hotel memberikan implikasi dan konsekuensi pada tuntutan akan tersedianya tanah dan bangunan (Yunani, 2022). Salah satu daerah yang mengalami perkembangan pesat di Indonesia adalah Kota Makassar yang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi di wilayah Indonesia Timur dan memiliki beberapa proyek infrastruktur yang berperan dalam



tan kinerja ekonomi, seperti pembangunan jalan tol, pembangunan an, pengembangan taman kota, penataan kawasan perkotaan, dan

pengembangan sektor pariwisata (kompas.id). Kondisi tersebut menyebabkan peningkatan potensi PBB-P2 di Kota Makassar yang tentu akan mendorong kemampuan keuangan daerah. Peningkatan potensi PBB-P2 akan berpengaruh terhadap besar kecilnya target dan realisasi penerimaan PBB-P2 karena penetapan target didasarkan dari potensi yang dimiliki Kota Makassar. Jika melihat luas daerah dan potensi sumber-sumber penerimaan PBB-P2 yang ada di Kota Makassar, kemungkinan realisasi penerimaan PBB-P2 bisa mencapai target penerimaan PBB-P2 yang ditetapkan oleh BAPENDA Kota Makassar.

Demi ketercapaiannya target penerimaan PBB-P2 maka diperlukan penanganan yang lebih intensif dari pemerintah daerah atau petugas pemungut pajak. Selain peran petugas pemungut pajak PBB yang harus aktif, peran masyarakat itu sendiri khususnya yang telah menjadi Wajib Pajak juga tak kalah penting.

Tabel 1.1 Potensi, Target, dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 di Kota Makassar tahun 2022-2023.

Tahun	Potensi (Rp)	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2022	283.489.290.763	275.000.000.000	213.143.189.013
2023	340.547.673.751	320.000.000.000	244.350.672.650

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar tahun 2024.

Berdasarkan tabel 1.1 PBB-P2 merupakan salah satu pajak daerah yang cukup potensial bagi Kota Makassar, tetapi masih terdapat banyak faktor yang dapat menghambat perolehan PBB-P2. Terlihat dari data di atas dimana realisasi penerimaan PBB tidak mencapai target yang ditetapkan dan masih jauh dari potensi yang ada. Bahkan di tahun 2023 selisih antara target dan realisasi mencapai Rp75.649.327.350. Hal ini mengindikasikan bahwa dalam pemungutan

oleh Pemerintah Kota Makassar belum berjalan dengan optimal. Selain dari wajib pajak akan kewajibannya membayar pajak menjadi



faktor tidak tercapainya target yang ditetapkan pemerintah. Masyarakat harus sadar akan pentingnya membayar pajak karena pajak itu bersifat memaksa dan wajib hukumnya bagi setiap wajib pajak. Selain itu, perlu memberikan pemahaman bagi petugas pengelola pajak agar dapat menjalankan fungsinya sebagai pemungut pajak yang dapat dipercaya oleh masyarakat, sehingga capaian realisasi penerimaan PBB-P2 dapat mencapai target penerimaan yang telah ditetapkan sebelumnya. Namun demikian pada kenyataannya realisasi pemungutan pajak masih seringkali tidak tercapai sesuai target yang telah ditentukan.

Agar penerimaan PBB-P2 dapat terealisasi sesuai dengan target yang ditetapkan, maka diperlukan usaha dan kebijakan yang mendorong tercapainya target. Untuk mencapai target, perlu diketahui seberapa efektif pemungutan PBB-P2 oleh BAPENDA. Dalam mengukur keberhasilan pemerintah dalam merealisasikan penerimaan pajak sesuai dengan target umumnya menggunakan konsep efektivitas. Efektivitas pemungutan PBB-P2 dapat dilihat dari sejauh mana pemerintah kota berhasil meminimalkan selisih antara target dan realisasi penerimaan. Dengan mengetahui tingkat efektivitas PBB-P2 di Kota Makassar ini diharapkan dapat menjadi salah satu pertimbangan evaluasi untuk Badan Pendapatan Daerah, sehingga pihak pemerintah dapat melakukan dan mengoptimalkan penerimaan PAD.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul: "***Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kota Makassar***".



1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar?
2. Seberapa besar efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar?
3. Apa saja faktor penghambat dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar
2. Untuk mengetahui efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar
3. Untuk mengetahui kendala dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Makassar

1.4 Kegunaan Penelitian

Terdapat tiga kegunaan dalam penelitian ini, yakni kegunaan teoretis, kegunaan praktis, dan kegunaan kebijakan yang akan dijelaskan pada poin-poin berikut.



1.4.1 Kegunaan Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas pemahaman dan pengetahuan terkait dengan pajak khususnya mengenai PBB-P2. Selain itu, dapat digunakan sebagai referensi atau pembanding untuk penelitian selanjutnya yang terkait dengan topik penelitian ini.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi tambahan bagi pemerintah daerah Kota Makassar dalam upaya untuk mengoptimalkan penerimaan PBB-P2. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan pengetahuan penulis terkait ilmu perpajakan khususnya PBB-P2.

1.4.3 Kegunaan Kebijakan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi pembuat kebijakan dalam mengevaluasi dan menetapkan kebijakan yang merujuk pada PBB-P2.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam skripsi sesuai dengan Pedoman Penulisan Skripsi (Fakultas Ekonomi dan Bisnis, 2012). Pembahasan dan penyajian hasil penelitian akan disusun dengan gambaran sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA



Bab ini diuraikan landasan teori yang menjadi acuan peneliti dalam analisis permasalahan. Teori-teori yang digunakan dalam tinjauan pustaka

didasarkan pada ketepatan dan relevansi yang berasal dari literatur-literatur ilmiah yang ada sesuai dengan topik penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan rancangan penelitian, tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, serta tahap-tahap dalam melakukan penelitian

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dipaparkan hasil temuan dan gagasan peneliti yang diperoleh dari pengamatan terhadap objek penelitian berdasarkan metode dan prosedur penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti serta menawarkan rekomendasi berupa saran untuk dipertimbangkan dan ditindaklanjuti di masa depan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Efektivitas

2.1.1 Pengertian Efektivitas

Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya sebuah organisasi dalam mencapai tujuannya. Menurut Mardiasmo (2018:166) menyatakan bahwa efektivitas pada dasarnya berhubungan dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan (hasil guna). Efektivitas memiliki hubungan antara keluaran dengan tujuan dan sasaran yang harus dicapai. Jika sebuah organisasi mencapai tujuannya maka organisasi tersebut telah berjalan dengan efektif. Efektivitas adalah suatu tingkat keberhasilan yang dihasilkan oleh seseorang atau organisasi dengan cara tertentu sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, dengan kata lain, semakin banyak rencana yang berhasil dicapai maka suatu kegiatan dianggap semakin efektif (Fatimah, 2022).

Efektivitas (*effectiveness*) yang didefinisikan secara abstrak sebagai tingkat pencapaian tujuan, diukur dengan rumus hasil dibagi dengan tujuan (Pramesti, 2023). Tujuan atau sasaran adalah target yang ditetapkan sebagai panduan dalam mencapai hasil. Hasil atau pencapaian aktual adalah realisasi yang dicapai setelah pelaksanaan kegiatan. Jadi efektivitas yang dimaksud ialah seberapa besar realisasi penerimaan pajak berhasil mencapai target yang seharusnya dicapai pada suatu periode tertentu. Efektivitas diukur dari seberapa dekat realisasi penerimaan PBB-P2 dengan target yang telah ditentukan.

Tingginya efektivitas menunjukkan bahwa target penerimaan dapat tercapai, atau terlampaui, yang mengindikasikan keberhasilan dalam strategi itan. Selisih antara target dan realisasi penerimaan PBB-P2



menjadi indikator utama dalam menilai efektivitas. Jika realisasi jauh di bawah target, hal ini menunjukkan adanya masalah dalam proses pemungutan yang perlu diperbaiki.

2.2 Konsep Pajak

2.2.1 Pengertian Pajak

Pajak menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 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. Pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Pajak adalah kontribusi wajib suatu wilayah atau daerah untuk membayar sejumlah dana atau uang kepada negara yang bersifat memaksa dan digunakan untuk kepentingan rakyat (Firmansyah & Nurdiana, 2022). Pajak dapat berjalan dengan baik bila memiliki fungsi. Dimana fungsi pajak menurut Mardiasmo (2018:4) dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Fungsi anggaran (*Budgetair*) Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur (*Regulerend*) Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi.

2.2.2 Sistem Pemungutan Pajak



Menurut Mardiasmo (2018:9), dalam pemungutan pajak terdapat 3 em pemungutan yang diberlakukan yaitu:

- a. *Official Assesment System* adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada petugas pemungut (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
- b. *Self Assessment System* adalah pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggungjawab kepada wajib pajak untuk menghitung, melaporkan sendiri dan membayar besarnya pajak yang harus dibayar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Aparat perpajakan berkewajiban melakukan pembinaan, penelitian dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan wajib pajak berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan.
- c. *Witholding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2.2.3 Tata Cara Pemungutan Pajak

Dalam melakukan pemungutan pajak terdapat tata cara pemungutan pajak yang menjadi pedoman dalam melakukan pemungutan, menurut Mardiasmo (2018:8), pemungutan pajak dapat dilakukan berdasarkan 3 stelsel:

1. Stelsel Nyata (*Riel Stelsel*) yaitu Pengenaan pajak didasarkan pada objek yang sesungguhnya terjadi (penghasilan yang nyata), untuk itu pemungutan dilakukan pada akhir tahun pajak setelah penghasilan sesungguhnya diketahui.
2. Stelsel Anggapan (*Fictieve Stelsel*) yaitu pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya,



sehingga besarnya pajak terutang sudah dapat ditetapkan diawal tahun untuk tahun berjalan.

3. Stelsel Campuran yaitu Pengenaan pajak didasarkan pada kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian diakhir tahun pajak dapat disesuaikan dengan keadaan sebenarnya. Jika besarnya pajak menurut keadaan sebenarnya lebih besar dari anggapan, maka wajib pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil maka kelebihannya dapat diminta kembali.

2.2.4 Teori-Teori yang Mendukung Pemungutan Pajak

Terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak (Mardiasmo 2018:3):

1. Teori Asuransi. Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan.
2. Teori Kepentingan. Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, semakin tinggi pajak yang harus dibayar.
3. Teori Daya Pikul. Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan, yakni:
 - Unsur Objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki seseorang.



- Unsur Subjektif, dengan memperlihatkan besarnya kebutuhan materil yang harus dipenuhi.
4. Teori Bakti. Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.
 5. Teori Asas Daya Beli. Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli masyarakat untuk negara, selanjutnya negara akan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat.

2.2.5 Pajak Daerah

Menurut Pohan dalam (Sukardi & Nurhani: 2021) bahwa Pajak Daerah merupakan jenis pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dan hasil penerimaannya digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan program pembangunan daerah. Pajak daerah yang dipungut di Indonesia terdapat beberapa jenis pajak daerah. Jenis pajak daerah menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dibagi menjadi dua berdasarkan pemungutnya yaitu, pajak yang dipungut oleh provinsi terdiri atas Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Alat Berat, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak rokok, dan opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan. Sedangkan pajak yang dipungut kota/kabupaten terdiri atas PBB-P2, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, Pajak Barang dan Jasa Tertentu, pajak reklame, Pajak Air Tanah, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, pajak sarang burung wallet, opsen PKB, dan opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.



2.2.6 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

2.2.6.1 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Menurut Sutarjo (2021) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas bumi dan bangunan dimana keadaan bumi, tanah, dan bangunan yang merupakan objeknya akan menentukan besaran nilai pajak yang dibayar. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan yang dimiliki seseorang atau badan yang memperoleh keuntungan dan menikmati manfaat atas tanah dan bangunan tersebut (Inayati & Fahrati, 2020). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pungutan pajak yang dikenakan terhadap bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia dan atau bangunan teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan (Noor, 2020).

Peraturan Daerah (PERDA) Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh pribadi atau Badan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota, sedangkan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut (PERDA Kota Makassar No.1 Tahun 2024).

2.2.6.2 Objek Pajak PBB-P2



Berdasarkan Pasal 38 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang n Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah tkan bahwa objek PBB-P2 adalah Bumi dan/atau Bangunan yang

dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi yang dimaksud termasuk bumi hasil kegiatan reklamasi atau pengurukan, bangunan yang dimaksudkan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan empesemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat olahraga
- f. Galangan kapal, dermaga
- g. Taman mewah
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan menara.

Yang dikecualikan dari objek pajak yang PBB-P2 adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas :

- a. Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggara negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik Daerah
- b. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan

Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;



- d. Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak
- e. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- f. Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri
- g. Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (*Mass Rapid Transit*), lintas raya terpadu (*Light Rail Transit*), atau yang sejenis
- h. Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Kepala Daerah, dan
- i. Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah.

2.2.6.3 Subjek Pajak PBB-P2

Berdasarkan UU No.1 Tahun 2022 Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Wajib Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. Dengan demikian yang menjadi subjek pajak PBB-P2 merupakan wajib pajak PBB-P2. Subjek Pajak PBB-P2 dapat dikatakan sebagai wajib pajak PBB-P2 apabila memenuhi persyaratan objektif yang sudah ditentukan sebelumnya seperti, memiliki objek PBB yang dikenakan pajak apabila ada suatu bidang tanah atau bangunan yang tidak diketahui



secara jelas siapa pemilik dan siapa yang menanggung pajaknya, maka yang menentukan atau menetapkan subjek pajaknya adalah DJP (Halim,2014).

2.2.6.4 Dasar Pengenaan PBB-P2

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Nilai Jual Objek Pajak, yang selanjutnya disingkat NJOP. NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2. 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. Besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Pedoman penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan berdasarkan pengelompokan nilai jual bumi atau nilai jual bangunan yang mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.02/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 2018 pasal 51 ayat 3, penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak (Yunani, 2022). Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 7 ayat (3) menyebutkan, besarnya Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) di Kota Makassar adalah RP.10.000.000 untuk setiap wajib pajak,

wajib pajak yang memiliki tanah dan bangunan yang NJOP hanya Rp.10.000.000 maka wajib pajak tersebut, tidak akan dikenakan Pajak



Bumi dan Bangunan (PBB). Wajib Pajak yang memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah daerah, hanya salah satu objek pajak PBB-P2 yang diberikan NJOPTKP untuk setiap tahun pajak (Sutarjo, 2021).

NJOP dan NJOPTKP memiliki peran dalam penetapan tarif PBB-P2. NJOP digunakan sebagai dasar dalam menilai nilai properti yang menjadi objek pajak untuk menetapkan besaran tarif yang dikenakan, sementara NJOPTKP mengacu pada nilai minimum dari properti yang tidak dikenai pajak. Kedua nilai ini menjadi acuan dalam menetapkan tarif PBB-P2, pengenaan tarif pajak pada properti dilakukan berdasarkan nilai objek pajak dan tarif yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah.

2.2.6.5 Tarif PBB-P2

Merujuk pada Peraturan Daerah (Perda) Kota Makassar Nomor 1 Tahun 2024 pasal 9 tarif PBB-P2 Kota Makassar ditetapkan 0,1% hingga 0,4%, tarif PBB-P2 ditetapkan dengan ketentuan:

- a. NJOP sama dengan atau kurang dari Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebesar 0,1% (nol koma satu persen)
- b. NJOP diatas Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebesar 0,2% (nol koma dua persen)
- c. NJOP diatas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sebesar 0,3% (nol koma tiga persen)
- d. NJOP diatas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sebesar 0,4% (nol koma empat persen)



Tarif PBB-P2 untuk NJOP sama dengan atau kurang dari 10.000,00 ditetapkan sebesar 0,08% (nol koma nol delapan persen)

berupa lahan produksi pangan dan lahan produksi ternak. Tarif PBB-P2 untuk NJOP diatas Rp250.000.000,00 berupa lahan produksi pangan dan lahan produksi ternak ditetapkan sebesar 0,03% (nol koma nol tiga persen).

2.2.6.6 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Proses perhitungan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan penting dalam menentukan besarnya penerimaan pajak yang akan diterima oleh pemerintah daerah. Penghitungan besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan NJOP setelah dikurangi NJOPTKP. Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang wajib pajak memiliki beberapa objek pajak, maka yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang mempunyai nilai jual paling besar. Sedangkan objek pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi dengan NJOPTKP.

Proses penghitungan PBB-P2 digunakan dalam menilai potensi penerimaan PBB-P2 oleh pemerintah daerah. Dengan mengetahui cara penghitungan yang digunakan, pemerintah daerah dapat memperkirakan jumlah penerimaan pajak yang dapat diperoleh dari setiap wajib pajak yang akan menjadi potensi PBB-P2.

2.3 Penelitian Terdahulu

Berikut ini beberapa hasil penelitian terdahulu yang dipandang relevan dengan penelitian ini :

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

Peneliti (tahun)	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
si N Prong,	Analisis	Kualitatif	Penerapan sistem dan



	Robert Lambey, Lady D. Latjandu (2023)	Penerapan Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB- P2) di Kabupaten Kepulauan Sangihe		prosedur pemungutan PBB-P2 untuk prosedur pendaftaran, penilaian dan penetapan sudah sesuai prosedur yang berlaku sedangkan untuk prosedur pendataan, prosedur pembayaran dan prosedur penagihan belum dilaksanakan sesuai dengan Perda Kabupaten Kepulauan Sangihe No. 1 Tahun 2013 dan Peraturan Bupati No. 39 Tahun 2013 yang mengatur tentang pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Kepulauan Sangihe
2.	Ardhia Regita Pramesti (2023)	Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Katimbang Kecamatan Biringkanaya	Kualitatif deskriptif	Sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Katimbang Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar jika dilihat dari mekanisme dan prosedurnya sudah efektif dimana masyarakat dimudahkan dalam membayar pajak di Kantor Pos, dan Bank SulSelbar. Namun dari realisasi pajaknya tidak pernah sesuai dengan



				target yang telah ditetapkan sebelumnya. Jadi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Kelurahan Katimbang belum sepenuhnya efektif
3.	Ismi Nuur Fatimah T (2022)	Efektivitas Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar	Kualitatif deskriptif	Penerimaan PBB-P2 pada BAPENDA Kota Makassar belum cukup efektif, sedangkan proses pengelolaannya mulai dari pendataan, penetapan, penagihan dan penindakan sudah cukup baik, adapun faktor penghambatnya masih kurangnya kesadaran wajib pajak, dan faktor pendukungnya diberikan sanksi kepada masyarakat yang tidak membayar pajak dan dijadikannya PBB sebagai salah satu sumber administrasi
4.	Indriati Amirullah, Nurasia Natsir, Husni Binti Salam, khaeriyah (22)	<i>The Effectiveness of Collection of Land and Building Tax In Regional Revenue Agency (BAPENDA) Makassar City</i>	Kualitatif deskriptif	Efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar sudah cukup baik atau efektif. Namun hendaklah



				kefektifan pemungutan tersebut dapat ditingkatkan agar tujuan dari organisasi yaitu meningkatkan penerimaan pajak dapat terpenuhi.
5.	Mandala Harefa (2016)	Kendala Implementasi dan Efektivitas Pemungutan Pajak PBB-P2 Oleh Pemerintah Kota Makassar	Kualitatif	Pengalihan pemungutan PBB-P2 dilakukan oleh Dispenda Kota Makassar dengan membentuk lembaga khusus yang berbentuk unit pelaksana tugas (UPT). Upaya sosialisasi dalam meningkatkan pemungutan PBB-P2, antara lain dengan merevisi basis data, merevitalisasi pemungutan, meningkatkan pengawasan hasil pajak, meningkatkan efisiensi administrasi, koordinasi dengan lembaga yang terkait dalam pembayaran PBB. Efektivitas pemungutan PBB-P2 Kota Makassar menunjukkan kriteria "sangat efektif", namun demikian proporsi dari sisi penerimaan masih



				rendah. Kenaikan penerimaan tersebut semata-mata adanya kebijakan menaikkan tarif PBB yang diberlakukan oleh Pemkot.
--	--	--	--	--

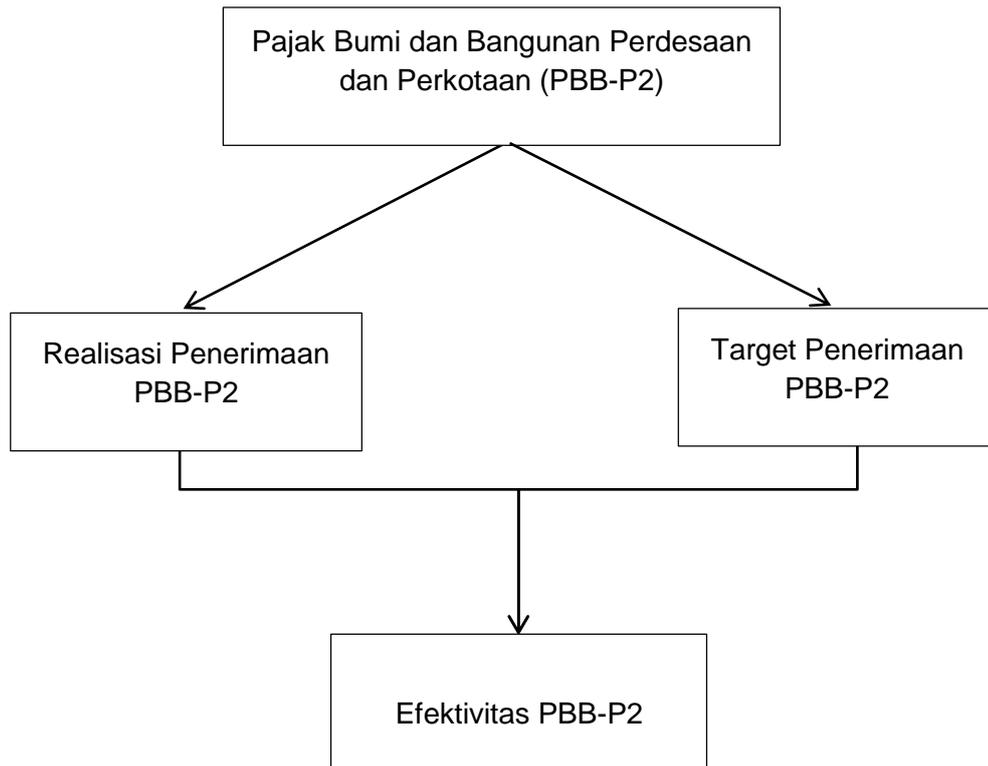
2.4 Kerangka Pemikiran

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yaitu salah satu pajak daerah yang cukup potensial. PBB-P2 berfungsi untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai berbagai kebutuhan pembangunan dan pelayanan publik. Pemungutan PBB-P2 dilakukan berdasarkan penilaian objek pajak, di mana nilai jual objek pajak menjadi dasar penentuan besaran pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Proses pemungutan PBB-P2 di Kota Makassar dihadapkan pada tantangan untuk mencapai target penerimaan yang telah ditetapkan setiap tahunnya.

Target penerimaan ini disusun berdasarkan potensi pajak yang dihitung dari jumlah objek pajak dan tarif pajak yang berlaku, serta berbagai faktor ekonomi dan kebijakan yang mempengaruhi. Namun, realisasi penerimaan PBB-P2 sering kali tidak mencapai target yang ditetapkan. Perbedaan antara target dan realisasi penerimaan PBB-P2 menjadi indikator awal dalam menilai efektivitas pemungutan pajak. Efektivitas pemungutan PBB-P2 dapat dilihat dari sejauh mana pemerintah kota berhasil meminimalkan selisih antara target dan realisasi penerimaan, serta meningkatkan tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

Adapun kerangka penelitian ini disajikan pada Gambar 2.1 sebagai





Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

