

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sebagaimana tertulis dalam pembukaan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 alinea ke IV, yakni melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Untuk mencapai tujuan tersebut, salah satu alat ukurnya adalah dengan melihat pembangunan yang merata di segala aspek kehidupan, baik di pusat maupun daerah. Pembangunan membutuhkan dana yang tak sedikit. Untuk mengumpulkan dana pembangunan dapat diperoleh baik dari dalam maupun luar negeri. Salah satu contoh penerimaan dalam negeri yaitu dengan pemungutan pajak.

Pajak merupakan hal penting bagi setiap Negara karena merupakan pendapatan utama bagi Negara yang tentunya sangat berpegang terhadap kas Negara disamping adanya pendapatan dibidang yang lain. Selain berpengaruh pada pendapatan Negara, tentunya pajak pun turut andil dalam mewujudkan pembangunan. Keberhasilan suatu bangsa dalam pembangunan nasional sangat ditentukan oleh kemampuan bangsa untuk dapat memajukan kesejahteraan masyarakat maka diperlukan dana untuk pembiayaan pembangunan guna mencapai tujuan yang diinginkan.

Menurut Dr.Rochmat Soemitro, dalam bukunya Siti Resmi (2017:1) yang dimaksud dengan pajak ialah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan

undangundang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Ditinjau dari lembaga pemungutnya, pajak dibedakan menjadi dua, yaitu pajak pusat dan pajak daerah, pajak daerah terbagi menjadi pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Adapun yang termasuk ke 1 2 dalam pajak pusat yaitu, Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Bea Materai, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Yang termasuk kedalam pajak provinsi yaitu Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak Rokok. Dan yang termasuk kedalam pajak kabupaten/kota terdiri atas Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Penghasilan dari sumber pajak meliputi berbagai sektor perpajakan antara lain diperoleh dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB merupakan salah satu faktor pemasukan bagi Negara yang cukup potensial dan berkontribusi terhadap pendapatan daerah. Strategisnya Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tidak lain karena objeknya meliputi seluruhnya bumi dan bangunan yang berada dalam wilayah Republik Indonesia. Keberadaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu jenis pajak dapat dimengerti mengingat bumi dan bangunan telah memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi

orang atau badan yang mempunyai sesuatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan tersebut.

PBB Perdesaan merupakan 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. PBB Perdesaan merupakan salah satu sumber penerimaan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Selatan, oleh karena itu memerlukan pengawasan dalam mengoptimalkan atau memaksimalkan penerimaan pajak tersebut. Semakin wajib pajak mengetahui hak dan kewajiban dalam perpajakan, dan juga hak dan kewajiban Negara kepada wajib pajak, akan semakin meningkatkan tingkat kesadaran wajib pajak maupun petugas pajak dalam melaksanakan perpajakan dengan benar. Tingkat kepatuhan wajib pajak yang semakin tinggi tentu saja akan berkaitan dengan bertambah besarnya jumlah penerimaan pajak, yang sangat diperlukan untuk menopang keperluan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang di pungut atas tanah bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak di atasnya atau memperoleh manfaat dari Dasar Pengenaan Pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Menurut UU No. 28 tahun 2009 NJOP di tetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangann wilayahnya. Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan yang terhutang dihitung dengan cara

mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Sedangkan Wajib Pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar PBB yang terutang setiap tahunnya. PBB adalah iuran yang dikenakan kepada seseorang atas properti yang dia miliki. Pajak ini wajib dibayar setiap tahunnya, paling lambat sebelum 31 Agustus.

Mengingat betapa pentingnya peran wajib pajak dalam membayar pajak tepat waktu, maka sangat diperlukan kesadaran dari masyarakat untuk mengetahui dan memahami ketentuan-ketentuan perpajakan yang berlaku, dengan begitu maka wajib pajak dapat mematuhi kewajiban perpajakannya secara benar. Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). SPOP adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data subjek dan objek PBB Perdesaan dan Perkotaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah. Wajib pajak akan diberikan SPOP untuk diisi dan dikembalikan kepada Direktorat Jendral Pajak. SPOP harus diisi dengan jelas, benar, lengkap dan ditandatangani dan disampaikan kepada Direktorat Jendral Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak.

Berkenaan dengan hal pendataan juga mencakup validasi yang bertujuan untuk menyesuaikan data yang sudah ada dengan perubahan atau pembaruan yang

telah terjadi atau pengecekan ulang kelengkapan data yang tidak diketahuinya pada saat pemeriksaan serta untuk mengurangi tingkat kecurangan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Pengecekan ini sangat penting agar data menjadi lebih valid. Pada saat proses pendataan sering sekali kita mendengar adanya selisih paham atau keributan antara petugas pajak dengan wajib pajak yang melakukan proses pendataan, seperti kurang lengkapnya data wajib pajak yang menyebabkan proses pendataan sedikit terlambat pada saat proses penyelesaian pendataan tersebut

Dengan kepatuhan setiap wajib pajak yang memenuhi segala kewajibannya dapat dipastikan roda pemerintahan akan berlangsung lancar. Lancarnya roda pemerintahan akan melancarkan pula tercapainya keseluruhan cita-cita rakyat yang hidup dalam Negara yang adil dan makmur. Begitu besar manfaat dari melaporkan objek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan untuk kesejahteraan masyarakat dan banyak kemudahan yang diberikan dalam hal melaporkan objek Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Bangunan. Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik dan perlu membahas lebih jauh dengan mengambil judul

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka penulis mengambil Judul “Mekanisme Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Kabupaten Nias Selatan

1.2. Rumus Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, maka diperlukan pengidentifikasian masalah sebagai tolak ukur permasalahan yang akan diteliti.

Adapun rumusan masalah adalah: **Bagaimana Mekanisme Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Kabupaten Nias Selatan ?**

1.3 Tujuan Tugas Akhir

1. Untuk mengetahui mekanisme Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Selatan?
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Fiskus dalam Mekanisme Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nas Selatan?

1.4 Manfaat Tugas Akhir

1.4.1 Manfaat Teoritis

Dalam pembuatan Tugas Akhir ini penulis mengharapkan banyak manfaat dan kegunaan yang dapat diperoleh baik bagi penulis, pihak perusahaan maupun pihak lain yang terkait.

1. Bagi Penulis

Menambah pengetahuan dan informasi tentang Mekanisme pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan di Kabupaten Nias selatan dan membentuk kepribadian bertanggung jawab dan tangguh yang di butuhkan dalam dunia kerja.

2. Bagi Instansi

Dapat mengetahui mekanisme pemungutan pajak bumi dan bangunan di kabupaten nias selatan

3. Bagi Pembaca

Sebagai penambah wawasan dan ilmu pengetahuan atau sebagai bahan masukan dalam melakukan penelitian yang sama

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi kantor BPKPAD Nias Selatan. Memberikan informasi tentang mekanisme pemungutan pajak bumi dan bangunan di kabupaten nias selatan guna untuk mengoptimalkan pemungutan pajak daerah
2. Bagi wajib pajak memeberikan infomasi tentang mekanisme pemungutan pajak di kabupaten nias selatan
3. Bagi Universitas HKBP Nommensen,
Membangun hubungan kerjasama antara lembaga pendidik Universitas HKBP Nommensen, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Prodi Administrasi Perpajakan Dengan BPKPAD Nias Selatan.
4. Mempersiapkan lulusan yang berkompetensi dan terlatih .
Mendapatkan umpan balik berupa kuesioner dari pelaksanaan Tugas akhir, untuk kemajuan Prodi Administrasi Perpajakan.

1.5. Metode Pengumpulan Data

1. Tahap persiapan

Pada tahap ini penulis akan melakukan persiapan yang diperlukan dalam melakukan pembuatan surat izin praktik kerja lapangan, mandiri dalam membuat suatu judul, mencari suatu bahan atau pendoman dalam pembuatan tugas akhir dan berkonsultasi dengan pihak prodi Administrasi Perpajakan, dan dosen pembimbing yang bersangkutan.

2. Studi Literatur.

Kegiatan studi literatur yaitu merupakan kegiatan pemahaman tentang ketentuan-ketentuan perpajakan yang berlaku dari berbagai referensi antara lain : buku-buku perpajakan, undang-undang perpajakan, media teknologi informasi dan bahan-bahan lainnya yang di kumpulkan oleh penulis.

3. Observasi lapangan.

Pada tahap ini penulis melakukan pengamatan sesuai dengan data yang ada pada objek praktik kerja lapangan yaitu Pada Kantor BPKPAD Nias Selatan.

4. Pengumpulan Data.

Mengumpulkan data lapangan yang diperlukan untuk menyusun laporan penelitian yang berkaitan dengan mekanisme pemungutan pajak bumi dan bangunan (PBB) Kabupaten Neias Selatan pada kantor tersebut.

5. Evaluasi.

Penulis mengevaluasi data mengenai Mekanisme Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Selatan.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan Tugas Akhir dibagi menjadi 4 (empat) bab yang setiap babnya saling berhubungan satu sama lain. Sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, teknik pengumpulan data, serta sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teori

Dalam bab ini membahas tentang pengertian pajak, Fungsi Pajak, Sistem Pemungutan Pajak, Pajak Penghasilan, Pajak Penghasilan, Pengertian Pajak Penghasilan, Subjek Pajak Penghasilan, Objek Pajak Penghasilan, Tarif Pajak Penghasilan, Pengertian Surat pemberitahuan (SPT), Fungsi Surat Pemberitahuan (SPT).

BAB III : Gambaran Umum Perusahaan

Bab ini menjelaskan tentang sejarah umum Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Selatan, visi dan misi, struktur organisasi, uraian tugas.

BAB IV : Penutup

Bab ini merupakan penutup yang berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang diperlukan

BAB II

TINJAU PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 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. Berikut ini adalah beberapa pengertian pajak menurut para ahlinya yaitu:

1. Menurut (Prof. Dr. Rochmat Soemitro, 2011)

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang – undang yang dapat dipaksakan dengan tidak medapat jasa timbal kontraprestasi, yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum ”, dengan penjelasan sebagai berikut: “Dapat dipaksakan” artinya: bila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan surat sita, dan juga penyanderaan; terhadap pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan jasa timbal – balik tertentu, seperti halnya dengan retribusi.

2. Menurut (Mardiasmo, 2018)

Pajak merupakan iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang masuk dalam kas negara yang melaksanakan pada undang-undang serta

pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa adanya balas jasa. Iuran tersebut digunakan oleh negara untuk melakukan pembayaran atas kepentingan umum.

Definisi pajak dari berbagai ahli di atas, menunjukkan bahwa pajak yang dipungut pada prinsipnya adalah sama yakni masyarakat diminta menyerahkan sebagian harta yang dimiliki sebagai kontribusi untuk membiayai keperluan barang dan jasa bagi kepentingan bersama. Adapun definisi pajak secara resmi yang dimuat dalam Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2007 yang merupakan perubahan keiga atas Undang – Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan disingkat “UU KUP” 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 – besar kemakmuran rakyat.

2.1.2 Kedudukan Hukum Pajak

Kedudukan hukum pajak di indonesia ada beberapa bagian yaitu

1. Telah dikatakan di atas bahwa pajak adalah bagian dari hukum public, dan ini adalah bagian dari tata tertib hukum yang mengatur hubungan, antara penguasa dengan warganya: pendek kata yang memuat cara-cara untuk mengatur pemerintahan. Yang termasuk ke dalam hukum publik ini ialah: hukum tata negara, hukum pidana, dan hukum administratif ini, sekalipun ada yang menghendaki (antara lain Prof. Adriani) agar supaya kepada hukum pajak diberikan tempat yang tersendiri disamping hukum administratif (otonomi hukum pajak) karena hukum pajak juga mempunyai tugas yang bersifat lain

dari pada hukum administratif pada umumnya, yaitu hukum pajak juga dipergunakan sebagai alat untuk menentukan tata tertib dan istilah-istilah tersendiri untuk lapangan pekerjaannya.

2. Hubungan Dengan Perdata

Dengan hukum perdata, yaitu bagian dari keseluruhan hukum yang mengatur hubungan antara orang-orang pribadi, hukum pajak banyak sekali sangkut-pautnya. Hal ini dapatlah kita mengerti karena sebagian besar hukum pajak mencari dasar kemungkinan Pemungutannya atas kejadian-kejadian, keadaan-keadaan, dan perbuatan-perbuatan hukum yang bergerak dalam lingkungan perdata, seperti pendapatan, kekayaan, perjanjian penyerahan, pemindahan hak karena warisan, dan sebagainya. Setelah sarjana mengatakan bahwa bukan itulah yang menyebabkan timbulnya hubungan yang erat antara hukum pajak dan hukum perdata, melainkan karena suatu ajaran (antara lain yang disiarkan Prof. Paul Scholten, guru besar pada Universitas Amsterdam, dalam buku *Burgerlijk Recht: Algemeen Deel*) bahwa hukum perdata harus dipandang sebagai hukum umum yang meliputi segala-galanya, kecuali jika hukum publik telah menetapkan peraturan yang menyimpang daripadanya. Dalam bukunya, *Her Belastingrecht Van Indonesia*, Prof. Mr.W.F. Prins, guru besar pada Universitas Indonesia dalam *Ilmu Hukum Pajak*, mengatakan bahwa hubungan erat ini sangat mungkin sekali timbul karena banyak dipergunakannya istilah-istilah hukum perdata dalam perundang-undangan pajak, walaupun sebagai prinsip harus dipegang teguh bahwa pengertian-pengertian yang dianut oleh hukum perdata tidak selalu dianut oleh hukum Pajak. Sebagai contoh dapat

dikemukakan di sini bahwa apa yang oleh Kitab Undang-Undang Hukum Sipil (KHUS, lihat pasal 17-25) ditetapkan dengan istilah "tempat tinggal seseorang, umumnya tidak dianut oleh hukum pajak. Ordonansi Pajak Pendapatan 1932 menentukan dalam pasal 1 ayat 2 dan Pajak Pendapatan 1944 (dulu Pajak Peralihan) dalam pasal 1 ayat 2: "apakah orang bertempat tinggal di Indonesia ditentukan menurut keadaan" (lihat juga pasal 2a ayat 2), Demikian pula halnya dengan istilah "hibah" yang oleh KUHS telah diatur dalam pasal-pasal 1666 dan seterusnya. Pajak atas hibah (schenkingrecht di Negeri Belanda) selain mengenakan pajak atas hibah dalam arti formal itu, dengan nyatanya menetapkan sebagai objek pajak itu "hibah dalam arti material" sehingga perbuatan seperti pembebasan suatu hutang, pembayaran utang orang lain, penjualan dengan harga sangat murah, ataupun pembelian dengan harga sangat tinggi sering pula tidak luput dari pengenaan pajak atas hibah tersebut

3. Hubungan Dengan Hukum Pidana

Hukum pidana, seperti telah tercantum dalam Kitab undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dan yang terdapat dalam Kitab di luarnya, yaitu dalam ketentuan-ketentuan undang-

4. undang yang khusus untuk mengadakan peraturan-peraturan dalam segala lapangan, merupakan suatu keseluruhan yang sistematis, karena ketentuan-ketentuan dalam Buku I dari KUHP (kecuali Jika ditentukan lain) juga berlaku untuk peristiwa-peristiwa pidana (peristiwa yang dapat dikenakan hukuman =

strafbaar feit) yang diuraikan diluar KUHP itu (lihat pasal 103 KUHP)
Menurut (Medina Chávez, 2019)

2.1.3 Fungsi Pajak

Terdapat dua fungsi pajak menurut (Mardiasmo, 2018) yaitu fungsi sumber keuangan negara atau anggaran (*Budgetair*) dan fungsi mengatur (*Regularend*). Namun dalam perkembangannya fungsi pajak tersebut dapat dikembangkan dan ditambah dua fungsi lagi yaitu fungsi stabilitas dan fungsi redistribusi pendapatan.

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Merupakan salah satu sumber dari penerimaan pemerintah yang memasukan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Agar dapat menjalankan semua tugas-tugas rutin negara dan juga melaksanakan pembangunan negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak dewasa ini, pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sektor pajak.

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Fungsi pajak sebagai mengatur, artinya pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik dibidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu. Pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu seperti :

- a. Pemberian intensif pajak (misalnya *tax holiday*).
- b. Pengenaan pajak ekspor untuk produk – produk tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri.
- c. Pengenaan bea masuk dan pajak penjualan atas barang mewah untuk produk – produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk – produk dalam negeri.

3. Fungsi Stabilitas

Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan, hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat (Maiti & Bidinger, 1981)

2.1.4 Jenis-Jenis Pajak

Terdapat berbagai jenis pajak yang dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu pengelompokan menurut golongan, menurut sifat dan menurut lembaga pemungutnya.

1. Menurut Sifatnya

Jenis-jenis pajak menurut sifatnya dapat dibagi dua yaitu pajak langsung dan pajak tidak langsung.

- a. Pajak langsung adalah pajak-pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dikenakan secara berulang-ulang pada waktu-waktu tertentu, misalnya pajak penghasilan
- b. Pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada orang lain dan hanya dikenakan pada hal-hal tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu saja, misalnya Pajak Pertambahan Nilai.

2. Menurut Sasarannya/Objeknya

Menurut sasarannya, jenis-jenis pajak dapat dibagi dua yaitu pajak subjektif dan pajak objektif.

- a. Pajak subjektif adalah jenis pajak yang dikenakan dengan pertama-tama memperhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak (subjeknya). Setelah diketahui keadaan subjeknya barulah diperhatikan keadaan objektifnya sesuai gaya pikul apakah dapat dikenakan pajak atau tidak, misalnya Pajak Penghasilan.

- b. Pajak objektif adalah jenis pajak yang dikenakan dengan pertama-tama memperhatikan/melihat objeknya baik berupa keadaan perbuatan atau peristiwa yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar pajak. Setelah diketahui objeknya barulah dicari subjeknya yang mempunyai hubungan hukum dengan objek yang telah diketahui, misalnya Pajak Pertambahan Nilai.
3. Menurut Lembaga Pemungutnya, jenis pajak dapat dibagi dua yaitu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, yang sering disebut dengan pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan cq. Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pemungutan pajak pusat dikumpulkan dan dimasukkan sebagai bagian dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) (Gaol, 2020)

2.1.5 Hak Dan Kewajiban Wajib Pajak

Hak-hak Wajib Pajak yang dianut dalam undang-undang perpajakan adalah:

1. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pengarahan dari fiskus

Hak ini merupakan konsekuensi logis dari sistem self assessment yang mewajibkan Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, dan membayar pajaknya sendiri. Untuk dapat melaksanakan sistem tersebut tentu hak dimaksud merupakan prioritas dari seluruh hak Wajib Pajak yang ada.

2. Hak untuk membetulkan Surat Pemberitahuan (SPT)

Apabila Wajib Pajak dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan terdapat kekeliruan mialnya karena adanya data yang belum dilaporkan atau terdapat kesalahan dalam menghitung, Wajib Pajak masih diberikan kesempatan untuk membetulkannya dengan syarat fiskus belum melakukan tindakan pemeriksaan. Pembetulan tersebut diberikan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sesudah berakhirnya masa pajak, bagian tahun pajak, atau tahun pajak (Pasal 8 (1) Undang-undang KUP).

3. Hak untuk memperpanjang waktu penyampaian SPT

Dalam Pasal 3 ayat (3) Undang-undang KUP disebutkan bahwa batas waktu penyampaian SPT masa paling lambat dua puluh hari setelah akhir masa pajak dan untuk SPT Tahunan paling lambat tiga bulan setelah akhir tahun pajak. Batas waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama enam bulan dengan mengajukan permohonan secara tertulis (Pasal 3 ayat (4) Undang-undang KUP).

4. Hak memperoleh kembali kelebihan pembayaran pajak

Apabila wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajaknya mengalami kelebihan, maka atas kelebihan tersebut dapat diminta kembali (restitusi) sesuai dengan Pasal 11 Undang-Undang KUP dengan suatu permohonan tertulis. Setelah fiskus (dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan Pajak tempat Wajib Pajak terdaftar) melakukan pemeriksaan, maka pengembaliannya dilakukan paling lama 1 (satu) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian

kelebihan pembayaran pajak sehubungan diterbitkannya surat ketetapan pajak lebih bayar (SKPLB).

5. Hak mengajukan keberatan dan banding Apabila Wajib Pajak merasa tidak puas atas ketetapan pajak yang telah diterbitkan, Wajib Pajak dapat mengajukan upaya hukum berupa keberatan dan banding. Upaya keberatan diajukan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Pajak (BPSP) seperti diatur dalam Pasal 25 dan Pasal 27 Undang-undang KUP.
6. Hak mengadukan pejabat yang membocorkan rahasia Wajib Pajak Penjelasan Pasal 34 Undang-undang KUP menegaskan bahwa setiap pejabat baik petugas pajak maupun mereka yang melakukan tugas di bidang perpajakan untuk tidak mengungkapkan kerahasiaan Wajib Pajak yang menyangkut masalah perpajakan antara lain:
 - a. Surat pemberitahuan, laporan keuangan, dan lain-lain yang dilaporkan oleh Wajib Pajak:
 - b. Data yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan,
 - c. Dokumen dan atau data yang diperoleh dari pihak ketiga yang bersifat rahasia,
 - d. Dokumen dan atau rahasia Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkenaan. Apabila pejabat tersebut membocorkan rahasia Wajib Pajak kepada pihak lain, maka Wajib Pajak dapat mengadukan pejabat tersebut karena telah melakukan tindak pidana perpajakan sebagaimana dimaksud Pasal 41 Undang-undang KUP.

7. Hak mengajukan permohonan untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak. dalam hal-hal tertentu adakalanya Wajib Pajak tidak dapat melunasi utang pajaknya sekaligus (misalnya Wajib Pajak mengalami kesulitan likuiditas atau mengalami keadaan diluar kekuasaannya), maka Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajaknya (Pasal 9 ayat (4) Undangundang KUP). Hak ini diberikan untuk membantu Wajib Pajak yang mengalami kondisi di atas sehingga Wajib Pajak dapat tetap melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.
8. Hak mengurangi penghasilan kena pajak dengan biaya yang telah dikeluarkan. Dalam menghitung besarnya penghasilan kena pajak, Wajib Pajak (khususnya Wajib Pajak dalam negeri dan bentu usaha tetap) dapat mengurangi penghasilannya dengan segala pengeluaran-pengeluaran yang telah ditentukan dalam Undang-undang. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 6 Undang-undang PPh.
9. Hak pengurangan berupa Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP) Khususnya untuk Wajib Pajak Orang Pribadi Pasal 7 Undang-undang PPh memberikan pengurangan berupa Penghasilan Tidak Kena Pajak dalam jumlah tertentu yang telah ditentukan.
10. Hak menggunakan norma penghitungan penghasilan tetap Hak ini diberikan kepada Wajib Pajak yang mempunyai peredaran bruto usaha dalam satu tahun kurang dari Rp 600.000.000 dengan syarat memberitahukan kepada Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu tiga bulan pertama dari

tahun pajak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam pasal 14 Undang-undang PPh. Norma penghitungan adalah suatu pedoman untuk menentukan besarnya penghasilan neto yang diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak.

11. Hak memperoleh fasilitas perpajakan

Pasal 31a Undang-undang PPh memberikan fasilitas perpajakan kepada Wajib Pajak yang melakukan penanaman modal pada bidang usaha tertentu dan atau daerah tertentu dalam bentuk :

- a. Pengurangan penghasilan neto paling tinggi 30% dari jumlah penanaman yang dilakukan
- b. Penyusutan dan amortisasi yang dipercepat
- c. Kompensasi kerugian yang lebih lama tetapi tidak lebih dari 10 (sepuluh) tahun, dan
- d. Pengenaan PPh atas dividen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 sebesar 10% kecuali apabila tarif menurut perjanjian perpajakan yang berlaku menetapkan lebih rendah. Sedangkan Pasal 31b menegaskan bahwa terhadap Wajib Pajak yang melakukan restrukturisasi utang usaha melalui lembaga khusus yang dibentuk Pemerintah dapat memperoleh fasilitas pajak yang bersifat terbatas baik dalam jangka waktu maupun jenisnya berupa keringanan PPh yang terutang atas: Pembebasan Utang; Pengalihan harta kepada kreditor untuk penyelesaian utang; Perubahan utang menjadi penyertaan modal.

12. Hak untuk melakukan pengkreditan pajak Masukan terhadap Pajak keluaran.

Dalam Undang-undnag PPN ditegaskan bahwa apabila Wajib Pajak, lebih dikenal dengan sebutan Pengusaha Kena Pajak (PKP), mempunyai Pajak Masukan (pajak yang dibayar kepada pihak lain) maka atas Pajak Masukan tersebut dapat dikreditkan terhadap Pajak Keluarannya (pajak yang dipungut dari pihak lain).

Kewajiban Wajib Pajak Kewajiban Wajib Pajak yang diatur dalam Undang-undang Perpajakan adalah:

1. Kewajiban untuk mendaftarkan diri

Pasal 2 Undang-undang KUP menegaskan bahwa setiap Wajib Pajak wajib mendaftarkan diri pada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib pajak dan kepadanya diberikan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Khusus terhadap pengusaha yang dikenakan pajak berdasarkan Undang-undang PPN, wajib melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak (PKP).

2. Kewajiban mengisi dan menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT)

Pasal 3 ayat (1) Undang-undang KUP menegaskan bahwa setiap Wajib Pajak wajib mengisi Surat Pemberitahuan dalam bahasa indonesia dengan menggunakan huruf latin, angka arab, satuan mata uang rupiah dan menandatangani serta menyampaikannya ke kantor pajak tempat Wajib Pajak Terdaftar.

3. Kewajiban membayar atau menyetor pajak

Kewajiban membayar atau menyetor pajak dilakukan di Kas Negara melalui kantor pos atau Bank BUMN/BUMD atau tempat pembayaran lain yang ditetapkan Menteri Keuangan (Pasal 10 ayat 1 Undang-undang KUP).

4. Kewajiban membuat pembukuan dan atau pencatatan

Bagi Wajib Pajak Orang Pribadi yang melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan bebas dan Wajib Pajak Badan di Indonesia diwajibkan membuat pembukuan (Pasal 28 ayat (1)). Sedangkan pencatatan dilakukan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi yang melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan bebas yang diperbolehkan menghitung penghasilan neto dengan menggunakan Norma Penghitungan Penghasilan Neto dan Wajib Pajak Orang Pribadi yang tidak melakukan kegiatan usaha atau pekerjaan bebas. Pembukuan atau pencatatan harus diselenggarakan di Indonesia dengan menggunakan huruf latin, angka Arab, satuan mata uang rupiah, dan disusun dalam bahasa Indonesia dan atau dalam bahasa asing yang diizinkan oleh Menteri Keuangan.

5. Kewajiban mentaati Pemeriksaan Pajak

Terhadap Wajib Pajak yang diperiksa, harus mentaati ketentuan dalam rangka memeriksa pajak, misalnya, Wajib Pajak wajib memperlihatkan dan atau meminjamkan buku atau catatan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penghasilan yang diperoleh, memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruang yang dipandang perlu dan memberi bantuan guna kelancaran

pemeriksaan: serta memberikan keterangan yang diperlukan oleh pemeriksa pajak (Pasal 29 ayat (3) Undang-undang KUP).

6. Kewajiban melakukan pemotongan atau pemungutan pajak

Kewajiban melakukan pemotongan atau pemungutan pajak ini dilakukan oleh Wajib Pajak terhadap pihak lain dalam rangka melaksanakan perintah undang pajak itu sendiri, seperti Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 26 Undang-Undang PPh, dan ketentuan dalam Undang-undnag PPN.

7. Kewajiban membuat Faktur Pajak

Setiap Pengusaha Kena Pajak wajib membuat Faktur Pajak untuk setiap penyerahan Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak (Pasal 13 Undang-undang PPN). Faktur Pajak yang dibuat merupakan bukti adanya pungutan pajak yang dilakukan oleh PKP.

8. Kewajiban melunasi Bea Materai

Dalam Undang-undang Bea Materai disebutkan bahwa Bea Materai merupakan pajak yang dikenakan terhadap dokumen, maka terhadap dokumen-dokumen tertentu wajib dilunasi Bea Materainya Menurut (Robert & Brown, 2004)

2.1.6 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3(tiga) yaitu sebagai berikut: Official Assessment System Self Assessment System dan Witholding System Pada awal kemerdekaan, sistem pemungutan pajak Indonesia berdasarkan:

1. *Official Assesment System* yaitu pihak yang menentukan jumlah pajak terutang dari Wajib Pajak ditetapkan oleh aparat pajak, Sejak reformasi perpajakan

di Indonesia pada tahun 1984, sistem pemungutan pajak yang baru diperkenalkan di Indonesia.

2. *Self Assessment System* adalah sistem pemungutan ini memberikan suatu kepercayaan kepada Wajib Pajak yang telah mendaftarkan diri, menghitung, memperhitungkan utang pajaknya sendiri, membayar pajak terutang ke bank tempat pembayaran pajak dan kantor pos serta melaporkan hasil perhitungan pajaknya ke Kantor Pelayanan Pajak. Pada sistem ini aparat pajak bertugas untuk mengawasi, melakukan pelayanan dan penyuluhan kepada Wajib Pajak.
3. *Withholding System* adalah sistem pemungutan pajak ini memberikan pengertian bahwa besarnya pajak akan dihitung oleh pihak ketiga yang bukan wajib pajak atau petugas pajak (Harefa & Laia, 2023).

2.2 Landasan Teori Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Pengertian 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 untuk sektor perkotaan kecil kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan. ²¹ Yang dimaksud dengan Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten atau kota. Sedangkan pengertian perairan dimaksudkan sebagai perairan pedalaman dan perairan luar. Perairan pedalaman berupa rawa-rawa, danau, dan sebagainya. Sedangkan perairan luar berupa seluruh laut wilayah

Indonesia dengan batas teritorial sampai 12 mil. Tubuh bumi yang ada bawahannya diartikan sebagai tubuh bumi yang berada dibawah daratan dan pada dasar laut, yang semua itu merupakan objek pajak bumi dan bangunan. Yang dimaksud dengan Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan pedalaman atau laut. Karena itu jalan raya, jembatan, gedung-gedung, pabrik, dan sebagainya yang diletakkan secara tetap dan utuh pada tanah dan/atau perairan menjadi objek pajak bumi dan bangunan. Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut pajak yang terutang. Jadi yang dimaksud Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994. PBB merupakan pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek pajak (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

2.2.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan kepada Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah disempurnakan dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam pelaksanaannya, Pajak Bumi dan Bangunan juga

diatur dengan Peraturan Pemerintah serta Menteri Keuangan. Secara lengkap dasar hukum pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 1994
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2002 tentang Penetapan Besarnya Persentase Nilai Jual Kena Pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan.
- c. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1002/KMK.04/1985 tentang Tatacara Pendaftaran Objek PBB.
- d. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1006/KMK.04/1995 tentang Tatacara Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan dan Penunjukan pejabat yang berwenang mengeluarkan Surat Paksa.
- e. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1007/KMK.04/1985 tentang Pelimpahan Wewenang Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan/atau Bupati/Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II.
- f. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 532/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klarifikasi dan Besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- g. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 tentang Penyesuaian Besarnya NJOPPTK sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

(Thajono dan Husen, 2005

2.2.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

1. mempunyai suatu hak atas bumi.
 2. memperoleh manfaat atas bumi.
 3. memiliki bangunan.
 4. menguasai bangunan.
 5. memperoleh manfaat atas bangunan
- Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

2.2.4 Objek Pajak yang Tidak Dikenakan PBB

Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti mesjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain-lain.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
3. Digunakan oleh perwakilan diplomatik berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

4. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

2.2.5 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Setelah mengetahui pengertian PBB, dasar hukumnya, subjek, dan objek PBB tarif serta cara mendaftarkan objek pajak, kini anda juga perlutahu dasar PBB. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga rata-rata atau harga pasar pada transaksi jual beli tanah. Dalam hal ini, objek pajaknya adalah Bumi dan Bangunan, setiap tahun, biasanya menteri keuangan dengan mendengarkan pertimbangan Bupati atau Walikota menetapkan NJOP. Penetapan tersebut didasarkan atas sejumlah hal seperti:

1. Dasar penetapan NJOP Bumi :
 - a. Letak
 - b. Pemanfaatan
 - c. Peruntukan
 - d. Kondisi lingkungan

Selain itu, terdapat juga dasar penetapan NJOP saat tidak ada transaksi jual beli. Penjelasannya akan dijabarkan di bawah ini.

2. Nilai Perolehan Baru : Penetapan NJOP dengan nilai perolehan baru yang dimaksud adalah dengan menghitung biaya yang sudah dikeluarkan untuk memperoleh objek pajak. Penilaian tersebut nantinya akan dikurangi dengan

penyusutan yang terjadi seperti penyusutan yang terjadi pada kondisi fisik objek pajak.

3. Nilai Jual Pengganti :Penetapan NJOP berdasarkan pada hasil produk objek pajak. Jadi nilai jualnya didasarkan pada keluaran yang dihasilkan oleh objek pajak itu sendiri.

4. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NJOPTKP merupakan batas Nilai Jual Objek Atas Bumi dan Bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP di masing-masing wilayah memang Berbeda-beda Namun, Berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK. 04 /2000 ditetapkan, NJOPTKP untuk setia daerah di kabupaten/Kota setinggi-tingginya senilai Rp 12.000.000 dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut:

- a. Setiap Wajib pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam 1 tahun pajak.
- b. Jika wajib pajak memiliki lebih dari 1 objek pajak, maka yang bisa atau mendapat pengurangan NJOPTKP hanya 1 objek pajak yang nilainya paling besar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya yang wajib pajak miliki.

5. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP)

Nilai jual Kena pajak (NJKP) merupakan dasar Perhitungan PBB. NJKP juga dikenal sebagai assessment value atau nilai jual objek yang akan dimasukkan dalam perhitungan pajak terutang Artinya NJKP merupakan Bagian dari

NJOP. Dalam KMK Nomor 201/KMK.04/2000. Terdapat ketentuan persentase NJKP sudah ditetapkan oleh pemerintah. Berikut ini rinciannya :

- a. Objek Pajak Perkebunan sebesar 40%
- b. Objek Pajak Pertambangan sebesar 40%
- c. Objek pajak Kehutanan sebesar 40%

Objek Pajak lainnya seperti Pedesaan dan perkotaan dilihat dari Nilai NJOP- nya yakni:

1. Jika NJOP nya $>$ Rp 1.000.000.000,00 persentase NJKP sebesar 40.
2. Sedangkan NJOP nya Rp 1.000.000.000,00 persentase NJKP sebesar 20%.

2.2.6 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan suatu batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak. Maksudnya adalah apabila seorang wajib pajak memiliki objek pajak yang nilainya dibawah NJOPTKP, maka wajib pajak tersebut dibebaskan dari pembayaran pajak. Selain itu, bagi setiap wajib pajak yang memiliki objek pajak yang nilainya melebihi NJOPTKP, maka perhitungan NJOP sebagai dasar perhitungan pajak terutang dilakukan dengan terlebih dahulu mengurangi NJOP dengan NJOPTKP.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77 ayat (4), besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar sepuluh juta rupiah untuk setiap wajib pajak. Hal ini berarti setiap daerah diberi keleluasaan untuk menetapkan besarnya NJOPTKP yang dipandang sesuai dengan kondisi

daerahnya masing-masing, dengan ketentuan minimal sepuluh juta rupiah. Besarnya NJOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten/kota.

2.2.7 Cara Memeriksa Tagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Tagihan pada PBB yang serupa SPPT biasanya di kecamatan atau kelurahan, bahkan bisa langsung dari ketua RT masing-masing. Biasanya pihak Kecamatan atau Kelurahan telah menyerahkan SPPT tersebut melalui ketua RW, yang menyerahkan nya ke pihak RT setempat. Selain itu, kamu juga bisa menanyakan tentang SPPT di kantor Pajak terkait. Mengikuti perkembangan zaman yang sudah beralih ke dunia digital, kini tagihan PBB pun bisa di cek secara online. Meskipun ini baru bisa di akses untuk daerah-daerah tertentu saja, metode ini pasti bisa jauh lebih memudahkanmu untuk memeriksa tagihanmu kapan pun dan dimana pun kamu berada. Dengan menggunakan tagihan online, kamu juga bisa mengecek tagihan pembayaran pajak tahu-tahun sebelumnya, apakah sudah terlunasi atau belum, misalnya. Situs pajak tersebut akan menyajikan tagihan pembayaran pajak mu secara lengkap dari tahu ke tahun. Selain itu, tagihan online ini juga memungkinkanmu untuk mengecek apakah suatu bangunan pajaknya sudah lunas apa belum, ketika kamu ingin membelinya, dengan begitu, kamu perlu takut terjerat sengketa dengan pemilik bangunan sebelumnya. Website yang ada untuk mengecek tagihan pajak Bumi dan Bangunan per daerahnya berbeda beada, namun rata-rata memiliki prosedur yang serupa. Biasanya terdapat Nomor Objek Pajak (NOP) yang harus dimasukkan. Setelah NOP dimasukkan, kamu bisa memilih tagihan PBB tahun berapakah yang ingin

kamu lihat Di situ lalu akan muncul data pajak PBB seperti nama wajib Pajak, selain data dan tagihan PBB kamu, di website tersebut, kamu juga bisa melihat rincian lainnya, antara lain besarnya total NJOP dan NJKP.

2.2.8 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Nias Selatan ditetapkan sebagai berikut :

- a. Untuk NJOP dibawah dan sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen);
- b. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen).

2.2.9 Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP sebesar sepuluh juta rupiah. Secara umum perhitungan pajak bumi dan bangunan adalah sesuai dengan rumus berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan} \\
 &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\
 &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\
 &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan}) - \\
 &\quad \text{NJOPTKP}
 \end{aligned}$$

Alur Perhitungan

NJOP Bumi = Luas Tanah \times Ketentuan Nilai Jual Bumi

NJOP Bangunan = Luas Bangunan \times Ketentuan Nilai Jual Bangunan

NJKP = (NJOP Bumi + NJOP Bangunan) – NJOPTKP

Keeterangan :

NJOP : Nilai Jual Objek Pajak

NJKP : Nilai Jual Kena Pajak

NJOPTKP : Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Contoh :

Seorang Wajib Pajak A mempunyai objek pajak berupa :

- a. Tanah seluas 800 m² dengan harga jual Rp. 300.000,00/m²;
- b. Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp. 350.000,00/m²;
- c. Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp. 50.000/m²;
- d. Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp. 175.000,00/m². 27

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi : $800 \times \text{Rp. } 300.000,00 = \text{Rp. } 240.000.000,00$

2. NJOP Bangunan :

a. Rumah dan garasi

$400 \times \text{Rp. } 350.000,00 = \text{Rp. } 140.000.000,00$

b. Taman

$200 \times \text{Rp. } 50.000,00 = \text{Rp. } 10.000.000,00$

c. Pagar

$$(120 \times 1,5) \times \text{Rp. } 175.000,00 = \underline{\text{Rp. } 31.500.000,00+}$$

Total NJOP Bangunan =Rp. 181.500.000,00

Total NJOP Bumi dan Bangunan = Rp. 421.500.000,00

Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena pajak =Rp. 10.000.000,00-

Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak = Rp. 411.500.000,00

Tarif pajak yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,1 %

Pajak Bumi dan Bangunan terutang : $0,1\% \times \text{Rp. } 411.500.000,00 = \text{Rp. } 411.500,00$

2.2.10 Dasar Hukum Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan

2.2.11 Tata Cara Pengisian Pajak Bumi Dan Bangunan

1. Perhatian yaitu:

- a. Mengisi formulir dengan benar, lengkap dan digunakan huruf balok
- b. Pengisian "Huruf" dimulai dengan awal kotal
- c. Pengisian "Angka" dimulai dari kotak akhir secara berurutan dengan terakhir dari kanan ke kiri
- d. No. Formulir : Diisi oleh Petugas

- e. UPTD Pelayanan Pajak: Diisi Oleh Petuga
 - f. Jenis Transaksi: Diisi Oleh Petugas
 - g. NOP: Diisi oleh petugas
 - h. NOP Bersama : Diisi oleh Petugas
2. Informasi Tambahan Untuk Data Baru
- a. NOP Asal: Diisi Oleh Petugas.
 - b. NOP SPPT Lama : Diisi Oleh Petugas
3. Data Subjek Pajak
- a. Status: Berilah Tanda Silang (X) Sesuai dengan keadaan yang sebenarnya pada saat Formulir Diisi.
 - b. Pekerjaan : Berilah tanda silang (X) pada butir
 - 1) (PNS).
 - 2) (ABRI)
 - 3) (Pensiunan) Jika Penghasilan Subjek pada semata-mata berasal dari gaji atau uang pension.
 - 4) (Badan) Diberi tanda silang (X) jika jika Pajak tersebut milik Badan atau Pemerintah.
 - 5) (Lainnya) Beri tanda silang (X) jika subjek pajak Adalah PNS,ABRI,Pensiunan yang mempunyai penghasilan diluar gaji atau Uang pensiunan, dan pekerjaan lainnya selain PNS,ABRI,dan Pensiunan.
4. Nama Subjek Pajak: Isilah dengan Lengkap,Gelar, Titel,Pangkat dan sejenisnya, penulis Nya disingkat dibelakang nama subjek pajak setelah koma.

Contoh :

- a. ADI.S.E
 - b. DOLI, S.T
 - c. ANJEL, S.H
5. NPWP Isilah dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), jika objek pajak milik Perorangan maka NPWP yang dicantumkan adalah NPWP Perorangan.
 6. Nama Jalan: Isilah dengan nama jalan / alamat subjek pajak sesuai petunjuk huruf B Kelurahan / Desa : isilah dengan nama Kelurahan/Desa Dimana Subjek Pajak tinggal. RW/RT :Isilah dengan nomor RW/RT dimana Subjek pajak bertempat tinggal KOTA/KAB - KODE POS : Isilah dengan nama Kota/Kabupaten dan nomor kode Pos dimana Subjek pajak tinggal. Nomor KTP: Isilah dengan nomor KTP dari subjek pajak tinggal.
 7. Data Letak Wajib Pajak
Contoh pengisian Nama Jalan Blok/KAV/Nomor
 - a. Jl. Sisinga mangaraja XII Kav B8
 - b. Jl. Blusutan IV 10
 - c. Jl, Bambu Gg III 15
 - d. Gg Langgar 28
 - e. Kp. Malang Blok CI:12
 - f. Jl. Duku Kupang Blk Blok D1-08
 8. Kelurahan/Desa : Isilah dengan nama kelurahan / Desa dimana Objek Pajak berada. RW/RT: Isilah dengan RW/RT dimana Objek pajak berada
 - a. No SKKT/SPO/HM/HGB: Diisi Oleh petugas

9. Data Tanah:

a. Zona Nilai Tanah: Diisi oleh Petugas

10. Luas tanah: Isilah dengan Luas Tanah Objek Pajak dimiliki atau dimanfaatkan (Dalam Meter Persegi) sesuai dengan prtunjuk pengisian angka.

a. Zona Nilai Tanah: Diisi oleh Petugas.

11. Jenis Tanah Berilah tanda silang (X) sesuai dengan pemanfaatan tanah pada kolom yang tersedia.

12. Data Bangunan Jumlah Bangunan: Isilah dengan Objek bangunan yang ada pada objek pajak (bidang tanah) yang bersangkutan, setiap bangunan, adanya harus dirinci kedalam satu lampiran SPOP.

13. Pernyataan Subjek Pajak

a. Nama Subjek Pajak / Kuasanya, Tanggal,

b. Tanda Tangan: Isilah digaris masing-masing garis yang disediakan

14. Identitas Pendata / Pejabat yang berwenang : Diisi oleh petugas

15. SKET/DENAH LOKASI OBJEK PAJAK yang meliputi:

a. Diisi / digambar oleh subjek pajak jika subjek pajak mendaftarkan objek pajaknya Apabila kegiatan pendapatan dilakukan, Sket / Denah Lokasi Obejk pajak tidak perlu diisi / digambar.

BAB III

GAMBARAN UMUM KANTOR BPKPAD NIAS SELATAN

3.1 Gambaran Umum Kantor BPKPAD Nias Selatan

Kantor Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kab. Nisel (BPKPAD) yang terletak di kota Teluk Dalam Jln, Diponogoro merupakan salah satu kantor tempat dimana masyarakat melakukan pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kantor BPKPAD Kab. Nisel juga merupakan instansi yang berbadan hukum. Kantor BPKPAD Kab. Nisel memiliki beberapa bagian bidang didalamnya dimana disetiap bidangnya memiliki tugas masing-masing.

Didalam kantor BPKPAD Kab. Nisel sudah memadai perlengkapan kantornya namun ruangan didalamnya sangat kecil sehingga dapat mengganggu konsentrasi setiap pegawai didalamnya dimana ketika sebelah bercerita suara tersebut terdengar keras di tempat yang satu. Dan apabila ada masyarakat yang ingin melaporkan PBB atau mengurus sesuatu didalamnya harus menunggu antrean panjang karena ruangan didalamnya kecil.

3.1.1 Sejarah Perusahaan BPKPAD Kab. Nisel

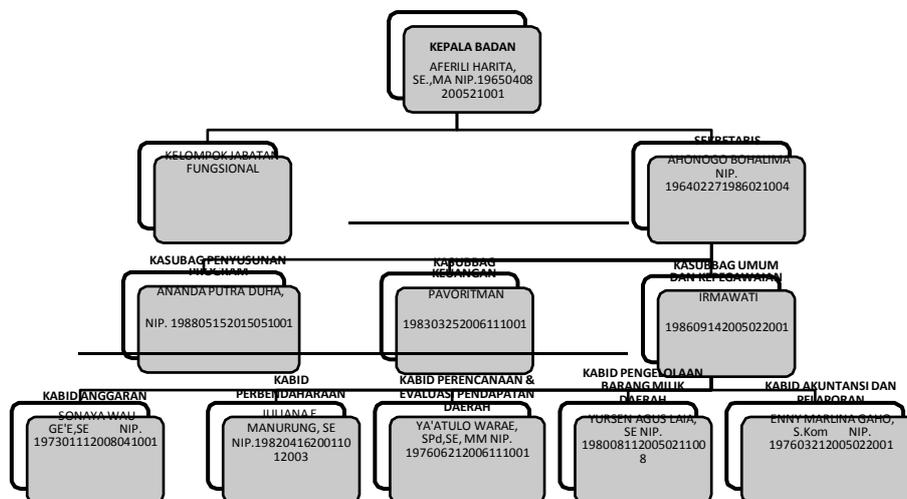
Pada awalnya kantor BPKPAD Kab. Nisel disebut dinas pendapatan bukan BPKPAD dimana terbentuknya dinas pendapatan tersebut didasarkan pada peraturan daerah kabupaten nias selatan nomor 2 tahun 2001 tentang pembentukan susunan organisasi dinas pendapatan Kab. Nisel pengintegrasian instansi vertikal menjadi perangkat daerah dan penggabungan instansi /unit kerja pemerintahan Kab. Nisel.

Selanjutnya diperkuat dengan putusan Bupati nomor 061/75/k/2001 tentang pelaksanaan peraturan daerah nomor 2 tahun 2001 tentang pembentukan susunan organisasi dinas-dinas daerah Kab.Nisel dan menambah pendapatan asli daerah untuk pembangunan Kab.Nisel.

Maka pada tahun 2008 berdasarkan keputusan Bupati Nisel nomor 061.1/84/2008 tentang uraian tugas jabatan struktural Kab.Nisel dibentuk diubah lagi menjadi Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kab. Nisel.

3.1.2 Struktur Organisasi Kantor Badan Pengelolaan Keuangan, Pendaptan Dan Aset Daerah Kab.Nisel

Struktur Organisasi Bpkpad Kab.Nisel



Sumber: Gambar 3.1 dari BPKPAD Nias Selatan

3.1.3 Bidang-bidang Kerja Kantor BPKPAD Nias Selatan

1. Kepala Kantor

Melaksanakan urusan pemerintah daerah dibidang anggaran, perbendaharaan dan kas daerah, akuntansi dan pelaporan, pendaftaran, pendataan dan penetapan, penagihan, keberatan dan pengembangan serta aset daerah berdasarkan azas otonomi daerah dan tugas pembantuan.

2. Sekretaris mempunyai tugas

Membantu kepala kantor dalam melaksanakan pemberia dukungan pelayanan administratif dan teknis yang meliputi : perencanaan, keuangan, tata usaha, perlengkapan dan sebagainya.

3. Kasubag Penyusunan Program

Membantu sekretaris dalam melaksanakan pemberian dukungan administrasi ketatausahaan perlengkapan, dokumentasi dan penataan barang milik daerah/Negara dilingkungan badan.

4. Kasubag keuangan

Membantu badan dalam melaksanakan pemberian dukungan administrasi dibidang keuangan, meliputi: pengelolaan keuangan, pembukuan, verifikasi dan akuntansi serta pelaporan keuangan di lingkungan badan.

5. Kasubag umum dan kepegawaian

Membantu dalam melaksanakan pemberian dukungan administrasi ketatausahaan, kerumah tanggaan, kepegawaian, perlengkapan, dokumentasi dan penataan barang milik daerah/Negara dilingkungan badan.

6. Kabid anggaran

Membantu kepala badan dalam melaksanakan penyiapan perumusan kebijakan teknis dan pelaksanaan kebijakan dibidang anggaran.

7. Kabid perbendaharaan

Membantu kepala badan dalam melaksanakan penyiapan perumusan kebijakan teknis dan pelaksanaan kebijakan dibidang perbendaharaan dan kas daerah.

8. Kabid perencanaan dan evaluasi pendapatan daerah

Membantu kepala bidang dalam penyiapan bahan perencanaan, perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan koordinasi serta pelayanan dan penerbitan dokumen kas daerah.

9. Kabid pengelolaan barang milik daerah

Membantu kepala badan dalam penyiapan perumusan kebijakan teknis dan pelaksanaan kebijakan dibidang aset daerah.

10. Kabid akuntansi dan pelaporan Membantu kepala badan dalam melaksanakan penyiapan perumusan kebijakan teknis dibidang akuntansi dan pelaporan.

3.2 Pembahasan

3.2.1 Pendaftaran dan Pendataan Wajib Pajak

Pada pendaftaran dan pendataan wajib pajak khususnya di kabupaten Nias Selatan dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini:

- a. Untuk mengetahui jumlah potensi pajak, Pemerintah melakukan pendaftaran dan pendataan jumlah Wajib Pajak.

- b. Kegiatan pendataan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diawali dengan pengisian formulir pendaftaran dan formulir pendataan secara benar dan jelas dan dikembalikan kepada DPPKAD untuk selanjutnya dicatat dalam Daftar Induk Wajib Pajak berdasarkan nomor urut, yang digunakan sebagai pembuatan NPWPD dan dicantumkan pada setiap dokumen perpajakan Daerah.
- c. Berdasarkan formulir pendaftaran, DPPKAD menerbitkan NPWPD kepada Wajib Pajak dan dicatat dalam Daftar Induk Wajib Pajak sesuai dengan jenis obyek pajak.
- d. Tata Cara Pendaftaran dan Pendataan Wajib Pajak sebagaimana tercantum dalam pada Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

3.2.2 Mekanisme Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Selatan.

Sebelumnya kita perlu mengetahui apa itu mekanisme, mekanisme merupakan interaksi bagian satu dengan bagian lainnya dalam suatu sistem secara keseluruhan untuk menghasilkan fungsi atau kegiatan sesuai dengan tujuan tertentu.

Standar Operasional Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Pemerintah Kabupaten Nias Selatan yaitu:

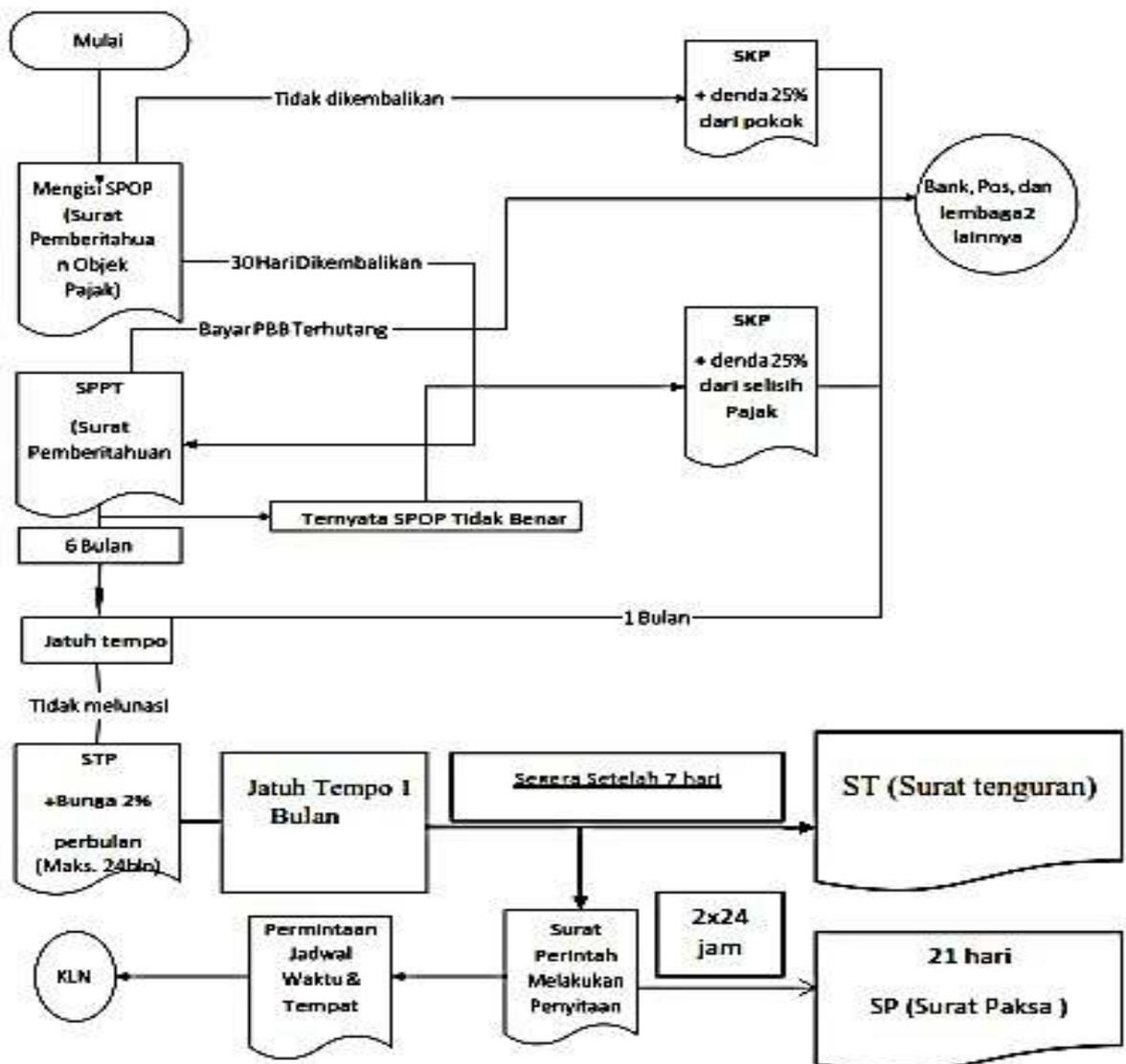
1. Dalam rangka pendataan objek pajak ini, maka subyek pajak yang memiliki atau mempunyai hak atas objek pajak, harus dapat menguasai atau memperoleh

manfaat dari objek pajak, dan wajib pajak mendaftarkan objek pajaknya ke KPP Pratama yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP). Paling lambat 30 hari setelah menyerahkan SPOP, wajib pajak telah menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang. Penghitungan besarnya pajak terutang menggunakan official assessment system. Pihak KPP Pratama yang akan menentukan besarnya pajak terutang sesuai dengan klasifikasi dan karakteristik objek pajak.

2. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) diterbitkan dalam rangkap 1 yang ditandatangani oleh Kepala KPP Pratama yang bersangkutan. Selanjutnya, setelah SPPT diterbitkan oleh KPP Pratama, SPPT diserahkan ke BPKPAD Kabupaten Nias Selatan,
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB yang telah diterima oleh BPKPAD disusun kembali atau dipilah berdasarkan urutan Kecamatan, kemudian diteruskan kepada Kecamatan yang bersangkutan melalui BPKPAD.
4. Staff BPKPAD mengelompokkan SPPT PBB per kelurahan/desa dalam jangka waktu dua hari. Setelah itu petugas BPKPAD menyebarluaskan kepada seluruh desa.
5. SPPT Pajak Bumi dan Bangunan yang telah dihimpun oleh Kepala Desa dibagikan kepada masyarakat atau wajib pajak melalui perangkat desa. SPPT PBB disampaikan oleh petugas secara langsung kepada wajib pajak atau kuasanya dalam waktu paling lama 15 (lima belas) hari.
6. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB yang tidak dapat disampaikan pada tahap V, oleh Kepala Desa dikembalikan ke BPKPAD.

7. Jika dalam jangka waktu enam hari sejak SPPT PBB yang diserahkan oleh Kepala Desa kepada UPTD Kecamatan tidak juga diambil oleh wajib pajak PBB, selanjutnya Staff BPKPAD yang bersangkutan mengirimkan SPPT PBB tersebut kepada yang bersangkutan untuk diteruskan kepada KPP Pratama.

Dalam prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan yaitu merupakan suatu *Flowchart* Prosedur Pemungutan PBB Sebagai berikut:



Gambar 3.2 prosedur pemungutan PBB

3.2.3 Sistem Pemungutan Pajak Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Selatan.

Di Nias Selatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yaitu merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki ataupun dikuasai, dan /atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk menyeter perkotaan kecil kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Mekanisme Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Selatan terdiri dari beberapa bagian diantaranya yaitu Sekretariat, Bidang Pajak Daerah, Bidang Retribusi dan Pendapatan Lain-lain, Bidang Pajak Bumi dan Bangunan dan bagi Hasil, Bidang Evaluasi Pengembangan dan Pengendalian. Penulis akan memberikan gambaran mengenai Bidang Pendapatan Pajak Daerah. Bidang Pendapatan Pajak Daerah mempunyai tugas menetapkan kebijakan pengelolaan pajak daerah, melaksanakan pengelolaan pajak daerah, membina dan mengawasi pajak daerah pada Kabupaten Nias Selatan.

Pajak daerah merupakan sumber pendapatan daerah yang bisa menjadikan kabupaten nias selatan berkembang seperti saat ini. Sejak Januari tahun 2022 Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dialihkan pemungutannya dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Hal ini menjadikan Kabupaten Nias Selatan dapat menjadi lebih bisa mengembangkan kotanya dikarenakan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) langsung masuk dalam pendapatan daerah tanpa adanya bagi hasil seperti pada saat wewenang pemungutan masih dipegang oleh pemerintah pusat, tetapi di sisi lain Pemerintah Daerah Nias Selatan juga mempunyai tugas

baru dengan adanya tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diwariskan oleh Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah.

Tahap Pelaksanaan Penagihan Pajak Bumi Bangunan

Adapun beberapa tahapan dalam pelaksanaan penagihan pajak yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Nias selatan yaitu :

1. Pemerintah Daerah bagian pajak daerah dapat melakukan penagihan apabila pajak yang terutang telah lewat jatuh tempo pembayaran:
2. Pemerintah Daerah akan menerbitkan Surat Teguran (ST) untuk Penanggung Pajak sebagai awal tindakan penagihan pajak yang akan dilakukan segera setelah 7 (tujuh) hari sejak jatuh tempo pembayaran.
3. Setelah lewat waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkannya Surat Teguran (ST), jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak, maka akan segera diterbitkan Surat Paksa (SP)
4. Setelah lewat waktu 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa (SP) diberitahukan kepada Penanggung Pajak, jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak maka akan segeran diterbitkan Surat Perintah Melaksanakan Penyitaan (SPMP).
5. Tahap kelima setelah 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak maka akan segera dilaksanakan Pengumuman Lelang (PL).
6. Setelah lewat 14 (empat belas) hari sejak tanggal pengumuman lelang, apabila utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh

Penanggung Pajak maka akan segera dilaksanakan penjualan barang sitaan Penanggung Pajak melalui Kantor Lelang. Dalam hal dilakukan penagihan seketika dan sekaligus kepada Penanggung Pajak dapat diterbitkan Surat Paksa (SP) tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran atau menunggu lewat tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak Surat Teguran (ST) diterbitkan.

Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Selatan juga mempunyai berbagai strategi dalam melakukan pemungutan dan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Diantaranya strategi itu adalah pemerintah melakukan verifikasi data tunggakan yang masuk agar tidak ada kesalahan dalam penagihan atau pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pemerintah juga meminta bantuan kepada RW/RT dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada Wajib Pajak serta menyediakan tempat pembayaran seperti di Balai RW atau Kantor Kecamatan. Pemerintah daerah Kabupaten Nias Selatan juga menggunakan strategi dalam melakukan pemungutan dan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), ada perbedaan dalam strategi ini di tahun sebelumnya pemerintah menggunakan cara manual seperti adanya beberapa pegawai pajak yang datang ke Balai RW atau Kecamatan untuk memungut atau menagih Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),

Pemerintah Daerah Nias Selatan juga mempunyai berbagai strategi dalam melakukan pemungutan dan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Diantaranya strategi itu adalah pemerintah melakukan verifikasi data tunggakan yang masuk agar tidak ada kesalahan dalam penagihan atau pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pemerintah juga meminta bantuan kepada RW/RT

dalam menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) kepada Wajib Pajak serta menyediakan tempat pembayaran seperti di Balai RW atau Kantor Kecamatan. Pemerintah daerah Kabupaten Nias Selatan juga menggunakan strategi dalam melakukan pemungutan dan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), ada perbedaan dalam strategi ini di tahun sebelumnya pemerintah menggunakan cara manual seperti adanya beberapa pegawai pajak yang datang ke Balai RW atau Kecamatan untuk memungut atau menagih Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sedangkan mulai dari tahun 2007 pemerintah lvi melakukan pendekatan pelayanan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan melaksanakan layanan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menggunakan Mobil Keliling, serta sistem yang digunakan sudah menggunakan sistem komputerisasi. Selain itu Pemerintah Kabupaten Nias Selatan juga mempunyai cara-cara agar Wajib Pajak tidak keberatan atau merasa tidak ada manfaatnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Pemerintah Daerah sebagai fiskus, cara-cara tersebut diantaranya adalah mengadakan anggaran pendidikan gratis dari Sekolah Dasar (SD) hingga Sekolah Menengah Atas (SMA), Jaminan Kesehatan Masyarakat (Jamkesmas) bagi warga Kabupaten Nias Selatan yang kurang mampu, sering mengadakan event untuk warga Nias Selatan, membangun fasilitas-fasilitas umum seperti taman kota, pembangunan jalan, dll. Dengan beralihnya pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai Pajak Daerah warga Kabupaten Nias Selatan sebagai Wajib Pajak.

3.2.4 Rencana Strategis Dalam Pengelolaan PBB-P2.

Rencana Strategis Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Selatan Dalam Pengelolaan PBB-P2 antara lain;

- a. Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Selatan telah menyusun Peraturan Daerah (Perda) yakni Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pajak Asli Daerah dan 10 Peraturan Bupati yang mengatur tentang tata cara pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Nias Selatan;
- b. Mengumpulkan aparatur-aparatur negara (SDM) yang kompeten dan melakukan pengembangan atas pemahaman kepada para pengelola PBB-P2 melalui pelatihan atau bimbingan teknis mengenai tata cara pengelolaan PBB-P2;
- c. Kabupaten Nias Selatan telah merenovasi tempat pelayanan untuk memberikan kenyamanan bagi wajib pajak yang akan melakukan pembayaran PBB-P2 dan juga mengakomodir SISMIOP sebagai system pengelolaan PBB-P2 yang diharapkan dapat menunjang kesiapan Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Selatan untuk lebih mapan dan mantap dalam pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Nias Selatan;
- d. Kabupaten Nias Selatan telah melakukan kerjasama dengan Bank Syariah Mandiri sebagai tempat penampung pembayaran PBB-P2 dan saat ini ada wacana untuk menjalin kerjasama dengan beberapa bank agar dapat mempermudah wajib pajak melakukan pembayaran PBB-P2. Pemerintah Kabupaten Nias Selatan juga perlu melakukan format dan bentuk kerjasama dengan BPN dan Notaris;

- e. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar PBB-P2 maka pemerintah Kabupaten Nias Selatan dengan terus menerus melakukan sosialisasi PBB-P2 melalui media elektronik, media massa dan juga melakukan sosialisasi di setiap kecamatan;
- a. Menempatkan pegawai pada posisi atau lingkup tugas yang sesuai dengan disiplin ilmu masing-masing sehingga dapat lebih memahami dan bertanggungjawab dalam melaksanakan tugasnya;
- b. Melakukan perekrutan atau penerimaan pegawai untuk tahun berikutnya dengan mempertimbangkan tingkat dan latar belakang pendidikan khususnya yang berkaitan dengan lingkup tugas pengelolaan Pajak dan Keuangan Daerah.

3.2.5 Pengalokasian

- a. Pemerintah Daerah mengalokasikan Dana Bagi Hasil kepada desa dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- b. Alokasi Dana Bagi Hasil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari realisasi penerimaan hasil pajak daerah dan retribusi daerah
- c. Pengalokasian anggaran Dana Bagi Hasil kepada desa dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggarkan pada perangkat daerah yang membidangi keuangan daerah.

3.2.6 Tata cara Pembagian

Pembagian Dana Bagi Hasil yang dialokasikan kepada desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sebagai berikut:

- a. 60% (enam puluh per seratus) dibagi secara merata kepada seluruh desa
- b. 40% (empat puluh per seratus) dibagi secara proporsional berdasarkan realisasi hasil pajak daerah dari masing-masing desa.
- c. Khusus untuk besaran dana bagian hasil retribusi daerah yang bersumber dari retribusi pasar diatur tersendiri.
- d. Pembagian besaran Dana Bagi Hasil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada desa ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

3.2.7 Tata Cara Pencairan Dana

Pencairan dana atas pembangunan yang dialokasikan ke daerah khususnya pendesaan di Nias Selatan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Pengajuan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah menetapkan APBDes tahun berkenaan dan menyampaikan Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa (LPPDesa) tahun anggaran sebelumnya.
- b. Dana Bagi Hasil digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, pemberdayaan masyarakat desa dan pelayanan kepada masyarakat.

Secara umum pencairan dana bagi hasil dilakukan dalam 2(dua) tahap yaitu:

- a. Tahap kesatu, diberikan sebesar + 50% (lima puluh per seratus) dengan syarat setelah Perdes APBDes tahun berkenaan ditetapkan dan telah membuat Laporan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa(LPPDesa) tahun anggaran sebelumnya.
- b. Tahap kedua, diberikan sebesar + 50% (lima puluh per seratus) setelah melaporkan realisasi penggunaan dana bulan sebelumnya.