

BAB I

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pajak merupakan salah satu penerimaan Negara yang memegang peranan penting karena merupakan komponen yang terbesar dan sumber dana dalam negeri untuk membiayai berbagai keperluan pembangunan nasional. Dalam pelaksanaannya pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk mengelola Pendapatan Asli Daerah (PAD). Daerah sudah mempunyai kewenangan penuh untuk dapat menggali sumber pendapatan yang potensial untuk dapat mendukung pelaksanaan pembangunan. Pelaksanaan otonomi daerah dimaksudkan agar daerah dapat berkembang sesuai dengan kemampuannya sendiri, oleh karena itu perlu upaya serius dilakukan oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan keuangan daerahnya.

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

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

Dengan adanya Pendapatan Asli Daerah maka akan meminimalisir ketergantungan terhadap bantuan pusat. Oleh karena itu daerah diberikan kewenangan untuk menggali potensi daerahnya masing-masing untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Sumber pendapatan asli daerah menurut Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang dana perimbangan daerah terdiri dari beberapa komponen yaitu pajak daerah, retribusi daerah dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Dimana yang memiliki kontribusi terbesar terhadap Pendapatan Asli Daerah yaitu pajak daerah. Pajak merupakan pungutan dari masyarakat oleh Negara (pemerintah) berdasarkan Undang-undang yang bersifat dapat dilaksanakan dan terutang oleh wajib pajak, membayarnya dengan tidak mendapatkan prestasi kembali secara langsung, yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Negara dalam penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan. Adapun potensi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nias yaitu pajak daerah.

Pajak daerah adalah sebagai salah satu komponen pendapatan asli daerah yang memiliki prospek yang sangat baik untuk dikembangkan. Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah sebagai besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah, yang diharapkan dapat membantu pembiayaan daerah untuk melaksanakan otonominya, yaitu mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri disamping penerimaan yang berasal dari pemerintah berupa subsidi atau bantuan sumber pajak daerah tersebut diharapkan menjadi sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah, dan penggunaan daerah untuk meningkatkan pemerataan kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu pajak daerah harus dikelola secara profesional dan transparan dalam rangka optimalisasi dan usaha meningkatkan kontribusi terhadap anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 6 tahun 2011 Pajak Bumi dan Bangunan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Daerah Kabupaten Nias sudah mulai melakukan pembangunan dimana mana untuk memajukan daerah Kabupaten Nias serta rumah penduduk sudah

mulai memenuhi daerah Kabupaten Nias. Namun realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kabupaten Nias masih sangat minim. Kondisi ini tentu sangat janggal dan sangat sulit untuk diterima nalar. Rumitnya administrasi, rendahnya kepatuhan masyarakat untuk membayar pajak dan buruknya sistem birokrasi pemerintah, diduga menjadi faktor utama minimnya realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kabupaten Nias.

Masalah utama yang dihadapi dari penerimaan pajak selama ini adalah minimnya partisipasi masyarakat atau wajib pajak. Masyarakat masih belum sadar akan pentingnya melaksanakan kewajiban membayar pajak untuk pembangunan. Pemerintah baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah harus mampu mengubah dan meluruskan paradigma melenceng ini.

Selain harus melakukan penyuluhan dan sosialisasi akan pentingnya pajak secara langsung kepada masyarakat, pemerintah harus menghadirkan upaya paksa (sanksi) baik dalam Undang-undang Perda, bagi siapa saja yang dengan sengaja menunggak pajaknya. Dengan adanya sanksi (Pidana) dan upaya paksa seperti langsung memotong pajak dari tabungan (rekening) wajib pajak, diharapkan mampu meningkatkan kesadaran masyarakat.

Pemerintah Kabupaten Nias setiap tahunnya mempunyai target dalam Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai sumber pendapatan daerah, tetapi tidak selalu target tersebut terealisasi dengan sempurna. Terkadang juga realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) jauh dibawah target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Nias.

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan

Tahun	Target Pajak Bumi dan Bangunan	Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan	Presentase (%)
2015	Rp.738.127.087	Rp.153.799.222	20,83%
2016	Rp.584.025.581	Rp.161.611.488	27,67%
2017	Rp.447.987.387	Rp.192.721.746	43,01%
2018	Rp.449.745.592	Rp.217.553.373	48,37%
2019	Rp.383.839.992	Rp.204.172.163	53,19%

Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nias

Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan perkotaan seharusnya cukup potensial untuk mempengaruhi peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nias dikarenakan pajak bumi dan bangunan merupakan jenis pajak yang memiliki jumlah wajib pajak yang paling besar. Namun realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Nias beberapa tahun terakhir tidak mencapai dari jumlah target yang sudah di tentukan.

Dapat dilihat pada tabel diatas realisasinya dari tahun 2015 hingga tahun 2019 tidak mencapai target. Prentase penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tiap tahunnya memang meningkat tapi tidak terealisasi dengan sempurna. Pada tahun 2015 sebanyak 20,83 % dan tahun 2016 sebanyak 27,67 % sangat jauh dari target yang telah di tetapkan dan pada tahun 2017 sebanyak 43,01 %, tahun 2018 sebanyak 48,37 % dan tahun 2019 sebanyak 53,19 % mengalami peningkatan tetapi pencapaiin tidak sesuai dengan realisasi.

Melihat fenomena yang terjadi bahwa pajak bumi dan bangunan (PBB) berpotensi meningkatkan PAD, pengelolaan pajak tersebut hanya belum maksimal. Dalam hal ini dinas pendapatan daerah memiliki wewenang dalam pengelolaan pajak daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah, proses pemungutan dan hasilnya sangat berpengaruh pada kesadaran wajib pajak dalam membayar dan melunasi pajak terutangya secara tepat waktu atau sebelum jauh tempo serta kinerja pemerintah yang bersangkutan dalam hal pemungutan pajak sangatlah berperan penting dalam peningkatan PAD.

Oleh karena itu untuk mengoptimalkan pengelolaan pajak bumi dan bangunan maka diperlukan adanya sebuah perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan serta pengawasan sesuai dengan konsep fungsi manajemen yang dirumuskan oleh G.R Terry (2011:10).¹Pertama perencanaan adalah pemilih fakta dan penghubung fakta-fakta serta pembuatan dan penggunaan perkiraan atau asumsi untuk masa yang akan datang dengan jalan menggambarkan dan merumuskan kegiatan-kegiatan yang diperlukan untuk mencapai hasil yang diinginkan. Kedua pengorganisasian ialah penentuan, pengelompokkan, dan penyusunan macam-macam kegiatan yang diperlukan untuk mencapai tujuan. Ketiga pelaksanaan adalah penerapan kegiatan-kegiatan yang telah disusun dalam mencapai tujuan yang telah ditentukan. Keempat pengawasan dalam pelaksanaan,

¹ Hestanto, **Teori Manajemen Menurut George R. Terry**
(<https://www.hestanto.web.id/teori-manajemen-menurut-george-r-terry/#:~:text=Funsi%20Manajemen,manajemen%20ini%20disingkat%20dengan%20POAC.>)
pada 5 Mei 2021

menilai pelaksanaan, dan bilamana perlu melakukan perbaikan-perbaikan, sehingga pelaksanaan sesuai dengan rencana.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik mengkaji sejauh mana peran BPKPAD Kabupaten Nias dalam pengelolaan PBB agar dapat memberi kontribusi yang cukup besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Nias sehingga mampu melaksanakan pembangunan secara maksimal dan dapat menjadi daerah yang jadi teladan bagi daerah yang lain. Maka dari itu penulis tertarik untuk mengangkat judul “**Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Nias**”.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, penulis merumuskan masalah yang menjadi dasar penyusunan skripsi adalah :

1. Bagaimana pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Nias da lam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) ?
2. Berapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Nias ?

Batasan Masalah

Agar penelitian ini fokus dan tidak terlalu melebar, maka penelitian ini hanya meliputi sistem pemungutan pajak bumi dan bangunan pada periode tahun 2015 sampai tahun 2019.

Tujuan Penelitian

Tujuan melakukan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Nias dari tahun 2015-2019.
2. Untuk mengetahui berapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Nias dari 2015-2019.

Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat seperti berikut :

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran spesifik tentang peranan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Asli Daerah (BPKPAD) terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)
2. Kegunaan akademik dari hasil ini diharapkan memberikan nilai tambah bagi penelitian-penelitian ilmiah, selanjutnya dapat dijadikan bahan komparatif bagi yang mengkaji peranan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Asli daerah (BPKPAD) terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)
3. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi bahan masukan untuk pemerintah untuk memperkaya pemahaman pemerintah daerah akan peranan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatana Asli Daerah

(BPKPAD) terhadap pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)

BAB II

LANDASAN TEORI

Konsep Pajak

Pajak pada mulanya merupakan suatu upeti (pemberian yang Cuma-Cuma) namun sifatnya dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh rakyat (masyarakat) kepada penguasa, namun bentuknya berupa padi, ternak atau hasil tanaman lainnya. Pemberian tersebut digunakan untuk kepentingan raja atau penguasa setempat. Namun dalam perkembangannya, sifat upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan penguasa saja, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat, memelihara jalan, membangun saluran air serta kepentingan umum lainnya. Kemudian selanjutnya dibuatkan suatu aturan-aturan yang lebih baik agar sifatnya yang memaksa tetap ada namun unsur keadilan lebih diperhatikan.

Pengertian Pajak

Menurut UU Nomor 28 Tahun 2009

“Pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.²

Menurut Rochmat Soemitro (Mardiasmo) :

² Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009; **Tentang Pajak dan Retribusi**. Cetakan Kesatu: Mandar Maju. Bandung. 2010 Hal 4

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksa) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat di tunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”³

Menurut Diaz Priantara :

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang sehingga dapat dipaksa dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum”.⁴

Pajak merupakan hal yang sangat penting bagi tiap negara. Semakin banyak orang yang membayar pajak, maka semakin banyak pula fasilitas dan berbagai infrastruktur yang dibangun. Oleh karena itu pajak bisa dibilang ujung pembangunan bagi negara.

Menurut Leroy Beaulieu **“Pajak adalah bantuan, baik secara langsung maupun tidak yang dipaksakan oleh kekuasaan publik dari penduduk atau dari barang, untuk menutup belanja pemerintah”.**⁵

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

1. Pembayaran pajak harus berdasarkan undang-undang
2. Sifatnya dapat dipaksa
3. Tidak ada imbalan yang dapat langsung dirasakan oleh masyarakat

³ Mardiasmo, MBA. **Perpajakan**, Edisi Revisi : Penerbit ANDI, Jakarta, 2011 hal. 1

⁴ Diaz Priantara, **Perpajakan Indonesia**, edisi ketiga: Mitra Wacana Media, Jakarta, 2016, hal 2

⁵ Leroy Beaulieu, Pajak (wikipedia) <https://id.wikipedia.org/wiki/Pajak> (Pada 24 April 2021)

4. Pemungutan pajak dilakukan oleh Negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah.
5. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah bagi kepentingan masyarakat umum.

Fungsi Pajak

Pajak dalam implementasinya memiliki beberapa fungsi. Fungsi ini berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Adapun fungsi pajak di antaranya :

1. Anggaran. Fungsi ini berkaitan dengan pembiayaan dalam rangka penyelenggaraan negara. Pembiayaan ini dapat dilihat dalam Anggaran Pendapatan dan Biaya Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), baik yang bersifat pembiayaan rutin seperti gaji maupun pembiayaan tidak rutin.
2. Mengatur. Fungsi ini menitikberatkan kepada pengeluaran yang diperuntukan pada kebijakan-kebijakan baik di bidang ekonomi maupun sosial yang dibuat pemerintah untuk kepentingan masyarakat.
3. Pendistribusian Pendapatan. Fungsi ini menekankan pada tujuan untuk membuat masyarakat sejahtera.
4. Stabilitas. Fungsi ini lebih menitikberatkan pada upaya untuk membuat kestabilan suatu negara.

Asas Pemungutan Pajak

Salah satu tujuan hukum pajak adalah menciptakan keadilan, terutama dalam hal pemungutannya. Keadilan di dalam pajak harus menjadi pedoman dan

syarat mutlak dalam merealisasikan pemungutan pajak secara umum dan merata. Menurut Adam Smith (1723-1790) dalam bukunya "*Wealth of Nations*", terdapat beberapa asas pemungutan pajak, yang dinamakan dengan "*The Four Maxims*" atau yang dikenal sebagai "Asas Pemungutan Pajak Secara Klasik" dikutip dari buku Perpajakan Teori & Praktik sebagai berikut :⁶

1. *Asas Aquality*, yaitu pemungutan pajak harus dilakukan secara seimbang sesuai dengan kemampuan.
2. *Asas Certainty*, yaitu pemungutan pajak harus terang dan jelas serta tidak mengalami kompromi.
3. *Asas Convenience of Payment*, yaitu pajak harus dipungut pada saat yang paling tepat untuk membayar pajak.
4. *Asas Efisiensi*, yaitu pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat-hematnya.

Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Darwin. MBP :

"Pemungutan pajak merupakan suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetoran".⁷

⁶ Nurdin Hidayat dan Dedi Purwana, **Perpajakan Teori & Praktik** : Penerbit Rajawali, Jakarta, 2017, hal 9.

⁷ Darwin, MBP. **Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Edisi Pertama** : Mitra Wacana Media. Jakarta 2010. Hal 151

Sistem pemungutan pajak merupakan sebuah mekanisme yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar wajib pajak ke negara. Di Indonesia berlaku 3 jenis sistem pemungutan pajak, yaitu :

1. *Self Assessment System* merupakan salah satu sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia dimana sistem ini membebankan penentuan besaran pajak yang perlu dibayarkan oleh wajib pajak bersangkutan secara mandiri.
2. *Official Assessment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang pada fiskus atau aparat perpajakan sebagai pemungut pajak.
3. *Withholding System* merupakan pihak ketiga memiliki wewenang dalam menentukan berapa besar pajak yang harus dibayar.

Pengelompokan Pajak

Pajak dapat dikelompokkan dengan berbagai jenis-jenis pajak yang terbagi dalam golongan besar. Pengelompokan ini mempunyai fungsi yang bernilai pula. Berikut adalah pengelompokan pajak :

1. Pengelompokan Pajak menurut golongannya dibedakan menjadi dua yaitu :
 - a. Pajak Langsung adalah pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan, tidak boleh dilimpahkan kepada orang lain.

- b. Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang oleh si penanggung dapat dilimpahkan kepada orang lain.
2. Pengelompokan pajak menurut sifatnya dibedakan menjadi dua yaitu :
 - a. Pajak Subjektif adalah wajib pajak yang memperhatikan pribadi wajib pajak, pemungutannya berpengaruh pada subjeknya, keadaan pribadi wajib pajak dapat mempengaruhi besar kecilnya pajak yang harus dibayar. Misalnya : Pajak Penghasilan.
 - b. Pajak Objektif adalah pajak yang tidak memperhatikan wajib pajak, tidak memandang siapa pemilik atau keadaan wajib pajak, yang dikenakan atas objeknya. Misalnya : Pajak Pertambahan Nilai dan Penjualan Atas Barang Mewah.
3. Pengelompokan pajak menurut lembaga pemungutannya dibedakan menjadi dua yaitu:
 - a. Pajak Pusat atau Negara adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah Pusat yang penyelenggaraannya di daerah dilakukan oleh inspeksi pajak setempat dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga Negara pada umumnya, yang termasuk dalam yang dipungut oleh Pemerintah Pusat.
 - b. Pajak yang dikelola oleh inspektorat jendral pajak, misalnya : Pajak Penghasilan, Pajak Kekayaan, Pajak Pertambahan Nilai

barang dan jasa, Pajak Penjualan Barang Mewah, Bea Materai, IPEDA, Bealelang.

- Pajak yang dikelola direktorat moneter, misalnya : Pajak Minyak Bumi.
- Pajak yang dikelola direktorat jendral bea cukai, misalnya: Beamasuk, Pajak Ekspor.

Konsep Pajak Daerah

Pengertian Pajak Daerah dalam UU NO. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (DPRD) **“Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”**.⁸

Menurut Diaz Priantara :

“ Pajak Daerah adalah kontribusi wajib pajak Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁹

Jenis-jenis Pajak daerah terbagi atas dua yaitu :

1. Jenis Pajak Provinsi terdiri atas :
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor

⁸ Pajakku, Defenisi Pajak daerah dan Jenis-jenis Pajak Daerah (<https://www.pajakku.com/read/5d82eb4574135e0390823b09/Definisi-Pajak-Daerah-dan-Jenis-jenis-Pajak-Daerah>) pada 24 April 2021

⁹ Diaz Priantara, **Op.Cit**, hal 555

- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - d. Pajak Air Permukaan
 - e. Pajak Rokok
2. Jenis Pajak Kabupaten/kota terdiri atas :
- a. Pajak Hotel
 - b. Pajak Restoran
 - c. Pajak Hiburan
 - d. Pajak Reklame
 - e. Pajak Penerangan Jalan
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
 - g. Pajak Parkir
 - h. Pajak Sarang Burung Walet
 - i. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
 - j. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Konsep Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Darwin, MBP: “ **Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang di kenakan atas harta tak gerak berupa bumi dan/atau bangunan**”.¹⁰

¹⁰ Darwin. MBP. **Pajak Bumi dan Bangunan**. Jakarta : Mitra Wacana Media. 2009. Hal

Dalam hal ini yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan sebagai subjek pajak tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak.

Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek dari Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan/atau Bangunan. Pengertian dari bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Sedangkan permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan meliputi konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Jalan ray, jembatan, gedung, pabrik, dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan atau perairan menjadi objek pajak bumi dan bangunan.

Bangunan meliputi :

- a. Jalan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan kompleks bangunan;
- b. Jalan tol;
- c. Kolam renang;
- d. Tempat olahraga;
- e. Pagar mewah;
- f. Galangan kapal dermaga;
- g. Tanaman mewah;
- h. Tempat penampungan kilang minyak,air, dan gas serta

- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Objek pajak diklasifikasikan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Faktor-faktor yang harus diperhitungkan dalam menentukan klasifikasi bumi yaitu : letak, peruntukan, pemanfaatan, dan kondisi lingkungan dan lain-lain.

Sementara itu tidak semua bumi dan bangunan dikenakan pajak tetapi objek yang dikecualikan seperti pasal 3 ayat 1 perubahan undang-undang PBB (UU No. 12 Tahun 1994). Objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah objek yang :¹¹

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakal, atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

¹¹ Azhari Aziz Samudra, **Perpajakan Di Indonesia**, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hal 265

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Darwin MBP: **“Subjek dari Pajak Bumi dan Bangunan 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”**.¹²

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Dasar pengenaan PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan:

1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
2. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama telah diketahui harga jualnya
3. Nilai perolehan baru
4. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak pengganti

Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Faktor-faktor yang perlu diketahui untuk menghitung besarnya PBB sebagai berikut :

- 1) Tarif Pajak
 - a. Tarif pajak adalah sebesar 0,5%

¹² Ibid Hal 8

b. Nilai jual objek pajak (NJOP) berupa tanah (bumi dan bangunan) dapat dihitung dengan :

1. Perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis. Perbandingan merupakan suatu pendekatan metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.
2. Teori nilai perolehan baru, yaitu suatu metode penilaian untuk menentukan nilai jual objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan dan dikurangi dengan biaya penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
3. Teori nilai jual pengganti, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang didasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

c. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang besarnya adalah $20\% \times \text{NJOP}$

d. Rumus menghitung PBB adalah :

$$\text{PBB} = 0,5\% \times (20\% \times \text{NJOP})$$

e. Pendaftaran dan pendekatan objek dan subjek PBB

Setiap subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya. Dalam rangka pendapatan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi surat pemberitahuan objek pajak.

Menurut Diaz Priantara: **Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh WP untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan undang-undang PBB**".¹³

SPOP ini dapat diperoleh dari atau diberikan oleh kantor pelayanan PBB, yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh wajib pajak. SPOP tersebut menjadi wajib pajak yang harus diisi dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Jelas, maksudnya bahwa penulisan data yang diminta dalam SPOP harus sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan salah tafsir.
2. Benar, artinya data yang menyangkut luas tanah/atau bangunan, tahun perolehan , letak tanah atau bangunan serta peruntukan atau penggunaan yang dilaporkan/ditulisikan dalam SPOP harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
3. Lengkap, artinya bahwa semua kolom SPOP, baik menyangkut subjeknya/wajib pajak maupun data tanah atau bangunan harus diisi dengan keadaan sebenarnya.
4. Tepat waktu, artinya SPOP yang telah diisi oleh wajib pajak harus jelas, dan lengkap serta ditanda tangani harus dikembalikan ke Kantor Pelayanan PBB selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh wajib pajak.

¹³ Diaz Priantara. **Perpajak Indonesia**. Edisi Revisi 2. Mitra Wacana Media. Jakarta. 2013. Hal 569

Konsep Pendapatan Asli daerah

Salah satu faktor penting melaksanakan urusan rumah tangga daerah adalah kemampuan keuangan daerah. Dengan kata lain nyata kemampuan daerah dalam mengurus tangganya sendiri.

Beberapa daerah mengalami kesulitan dalam membiayai kebutuhan pembangunan daerahnya. Mengatasi kekurangan dana tersebut beberapa daerah telah mengeluarkan berbagai Peraturan Daerah (Perda) sebagai dasar untuk mengenakan pungutan berupa pajak dan retribusi dalam meningkatkan PAD.

Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah merupakan suatu pendapatan suatu pendapatan yang menunjukkan kemampuan suatu daerah dalam menghimpun sumber-sumber dana untuk membiayai pengeluaran rutin. Jadi dapat dikatakan bahwa pendapatan asli daerah sebagai pendapatan rutin dari usaha-usaha Pemerintah Daerah dalam memanfaatkan potensi-potensi sumber keuangan daerahnya sehingga dapat mendukung pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah.

Sumber Pendapatan Asli Daerah

Sumber pendapatan asli daerah tersebut adalah :

1. Pajak Daerah

Pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan

imbangan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2. Retribusi Daerah

Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut retribusi, adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

3. Hasil Pengelolaan Kekayaan daerah yang dipisahkan

Kekayaan Negara yang dipisahkan adalah komponen kekayaan negara yang pengelolaannya diserahkan kepada Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah. Pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan ini merupakan sub bidang keuangan Negara yang khusus pada Negara-negara nonpublik.

4. Lain-lain Pendapatan Asli daerah yang sah meliputi :

- a. Hasil penjualan kekayaan Daerah yang tidak dipisahkan
- b. Jasa giro
- c. Pendapatan bunga
- d. Keuntungan selisih nilai tukar terhadap mata uang asing, komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengelolaan dapat diartikan sebagai proses, cara, perbuatan mengelola, proses melakukan kegiatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain,

proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi, proses yang memberikan pengawasan dan pencapaian tujuan sebagai perangkat unsur yang secara teratur yang saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas, susunan yang teratur.

Dengan demikian pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan kegiatan sebagai berikut :

1. Pendaftaran Objek dan Subjek Pajak

Di dalam ketentuan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan ketentuan mengenai pendaftaran objek dan subjek pajak tercantum dalam pasal 9 ayat 1 yang berbunyi tentang : Dalam rangka pendapatan subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak. Sesuai ketentuan tersebut maka subjek pajak yang memiliki/menguasai memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan wajib hukumnya mendaftarkan objek pajaknya termasuk jati dirinya dengan jalan mengisi formulir SPOP, dan disamping itu juga harus mengisi formulir SPOP yang berisikan data/karakteristik bangunan yang dimiliki.

2. Pendaftaran Objek dan Subjek Pajak

Di dalam pendataan objek dan subjek pajak, peran dari aparat pajak (fiskus) lebih dominan dari peran subjek pajak atau dapat dikatakan bahwa subjek pajak lebih banyak bersikap pasif. Ketentuan mengenai

pendapatan objek dan subjek pajak ini diatur dalam Keputusan Direktur Jendral Pajak.

Berdasarkan ketentuan di dalam keputusan Direktur Jendral pajak ini untuk melaksanakan pendataan ada 4 (empat) alternatif yang dapat digunakan yaitu :

- a. Pendataan dengancara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP/LSOP
- b. Pendataan dengan cara identifikasi objek pajak
- c. Pendataan dengan cara verifikasi objek pajak
- d. Pendataan dengan cara pengukuran objek pajak

3. Penilaian Pajak

Untuk melakukan penilaian guna mendapatkan NJOP, yang menjadi dasar pengenaan PBB ada 3 (tiga) pendekatan yang dapat dilakukan oleh petugas lapangan yaitu:

- a. Pendektan Data Pasa (perbandingan harga)
- b. Pendekatan Biaya
- c. Pendekatan Pendapatan

4. Penagihan Pajak

Penagihan merupakan serangkaian tindakan agar wajib pajak melunasi utang pajak dengan melakukan teguran, memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan

Surat Paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melakukan penyenderaan dan menjual barang sitaan melalui pelanggan.

Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- a. SPPT
- b. SKPD
- c. STPD
- d. SK Pembetulan
- e. SK Keberatan
- f. Putusan Banding
- g. Keberatan Pajak

Apabila wajib pajak mendapatkan kesalahan data di dalam SPPT yang diterimanya misalnya kesalahan luas tanah, luas bangunan, klasifikasi tanah maupun bangunan, maka wajib pajak dapat mengajukan keberatan PBB. Permohonan keberatan harus diajukan secara tertulis oleh wajib pajak dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SPPT PBB, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.

Analisis Kontribusi

Analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan digunakan untuk mengetahui kontribusi dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam mendukung pendapatan daerah.

Analisis ini dihitung dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100$$

Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang sudah melakukan riset mengenai arus kas dan laporan keuangan untuk menilai kinerja keuangan, yaitu :

NO	NAMA	JUDUL PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
1	Surya Arisman	Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Takalar	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa di Kabupaten Takalar masih kurang maksimal dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan di karenakan masih ada wajib pajak yang belum sadar akan pentingnya membayar pajak untuk pembangunan daerah. Pemerintah harus lebih berusaha meningkatkan kinerja dalam peningkatan pendapatan asli daerah Kabupaten Takalar.
2	Inka Dewi Permata S. Simbolon	Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Deli Serdang.	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa PBB di daerah Kabupaten Deli Serdang belum maksimal dan kurang memadai sehingga mengalami penurunan kontribusi PBB terhadap pendapatan Asli Daerah

			Kabupaten Deli Serdang disebabkan karena adanya faktor eksternal dan faktor internal.
--	--	--	---

BAB III

METODE PENELITIAN

Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang-orang atau badan yang berhubungan dengan objek penelitian. Sehubungan dengan hal itu maka subjek dalam penelitian ini yaitu Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nias.

Objek penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok penelitian. Adapun yang menjadi objek penelitian ini adalah data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), data Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan bagaimana Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nias mengelola Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

Menurut Sugiyono (2016:225) :

“Data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau lewat dokumen. Sumber data sekunder merupakan sumber data pelengkap yang berfungsi melengkapi data yang diperlukan data primer”.¹⁴

¹⁴ Syafnidawaty, **Data Sekunder**, <https://raharja.ac.id/2020/11/08/data-sekunder/#:~:text=Data%20sekunder%20adalah%20sumber%20data,karena%20tidak%20didapatkan%20secara%20langsung.&text=Berbeda%20dengan%20data%20primer%2C%20data%20sekunder%20adalah%20data%20pelengkap>. (26 April 2021)

Data sekunder merupakan data yang diperoleh laporan/catatan yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti yakni dari segala kegiatan yang berkaitan dengan Pendapatan Pajak Daerah, yakni :

1. Gambaran umum BPKPAD Kabupaten Nias.
2. Data Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Daerah Pemerintah Kabupaten Nias untuk tahun 2015-2019.
3. Data Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Nias tahun 2015-2019.

Metode Pengumpulan Data

1. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi dalam penelitian ini yaitu mengumpulkan data dengan mempelajari buku-buku, catatan dan arsip pemerintah daerah yang dibuat pada masa lalu dan berkaitan dengan masalah yang ditelaah.

2. Metode Wawancara

Menurut Nazir (1988):

“Metode Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengancara tanya jawab sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara)”.¹⁵

Dalam bentuknya yang paling sederhana wawancara terdiri atas sejumlah pertanyaan yang dipersiapkan oleh peneliti dan diajukan kepada seseorang mengenai topik penelitian secara

¹⁵ Merlita futriana, **Metodologi Penelitian**, <http://merlitafutriana0.blogspot.com/p/wawancara.html#:~:text=Wawancara%20merupakan%20metode%20pengumpulan%20data,1992%20dalam%20Hadi%2C%202007>). (26 April 2021)

tatap muka. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara untuk mengetahui pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Nias.

Teknik Analisis Data

Setelah data yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh, maka data harus dianalisis, adapun teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kuantitatif dan teknik analisis data deskriptif.

Metode kuantitatif menggunakan angka sebagai pendekatan penelitiannya. Data yang biasa digunakan pada jenis penelitian ini biasanya dinyatakan ke dalam angka atau numerik, seperti data rasio.

Menurut Suliyanto :

“Data Kuantitatif merupakan data yang berupa angka atau bilangan.”¹⁶

Analisis deskriptif yaitu menjelaskan sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada instansi kerja BPKPAD Kabupaten Nias.

Metode Analisis Data

Untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang ada dalam rumusan masalah, maka digunakan beberapa teknik analisis data yaitu teknik analisis data kuantitatif dan teknik data kualitatif. Analisis data kuantitatif digunakan untuk menguji dan menilai setiap data dengan menggunakan rumusan-rumusan dan perhitungan secara sistematis sehingga hasil yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan analisis data kualitatif digunakan untuk menumpulkan data yang diperoleh melalui wawancara.

¹⁶ Sugiyono, **Metode Riset Bisnis**, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2009, hal 135

Untuk mengetahui kontribusi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah digunakan langkah-langkah sebagai berikut.

1. Mengambil data realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019.
2. Mengambil data realisasi penerimaan PAD dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2019.
3. Memasukkan kedua data tersebut kedalam rumus :

$$Kontribusi = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB-P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100$$

Tabel 3.1.

Kontribusi Pajak PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah

Tahun	Realisasi Penerimaan Pajak Bumi & Bangunan	Realisasi Penerimaan PAD	Kontribusi (%)
--------------	---	---------------------------------	-----------------------

2015			
2016			
2017			
2018			
2019			

Jika penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan selalu meningkat tiap tahunnya berarti mampu memberikan kontribusi kepada Pendapatan Asli Daerah. Tetapi jika pertumbuhan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan menurun maka kontribusi yang diberikan kepada Pendapatan Asli Daerah juga mengalami penurunan.