

UNIVERSITAS HKBP NOMMENSEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
MEDAN - INDONESIA

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Sarjana Ekonomi Program Strata Satu (S-1) dari mahasiswa:

Nama : Melsy Nathania Daeli

NPM : 20510031

Program Studi : Akuntansi

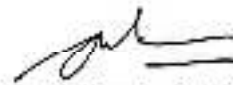
Judul Skripsi : Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Nias Barat

Telah diterima dan terdaftar pada Fakultas Ekonomi Universitas HKBP Nommensen Medan. Dengan diterimanya Skripsi ini, maka telah dilengkapi syarat-syarat akademik untuk menempuh Ujian Skripsi guna menyelesaikan studi

Sarjana Ekonomi Program Studi Strata Satu (S-1)

Program Studi Akuntansi

Pembimbing Utama



Vebry M. Lumban Gaol, S.E., M.Si., Ak, CA



Dr. E. Hamorangan Siallagan, S.E., M.Si

Pembimbing Pendamping



Melinda Stefani Harefa, S.E., M.Si

Ketua Program Studi



Dr. E. Manamp Berlima Lumban Gaol, S.E., M.Si, Ak, CA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Visi Indonesia Emas 2045 tercemin dalam visi Rencana Jangka Panjang Nasional (RPJPN) yaitu negara nusantara yang berdaulat, maju, dan berkelanjutan (Bappenas, 2019). Dalam hal ini kedaulatan meliputi ketahanan, persatuan, kemandirian, keamanan, dan ketaguhan. Salah satu kunci untuk mencapai visi tersebut adalah menciptakan dan memperkuat kemandirian di bidang ekonomi, pangan, dan energi. Kemandirian ekonomi diwujudkan dalam kemandirian keuangan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Untuk mencapai kemandirian keuangan, salah satu strategi yang dilakukan adalah dengan menerapkan otonomi daerah dan desentralisasi keuangan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan serta kepentingan masyarakat lokal dalam sistem negara kesatuan Republik Indonesia. Pemberian otonomi juga diharapkan dapat mengurangi ketergantungan keuangan daerah terhadap pusat, sehingga pusat mengurangi beban anggaran pusat dalam hal belanja transfer (Republik Indonesia, 2014).

Pemerintah daerah harus berorientasi pada pembangunan, memberikan pelayanan publik yang terbaik dan mewujudkan masyarakat sejahtera. Pembangunan dalam arti yang luas yang mencakup seluruh aspek kehidupan dan penghidup. Oleh karena itu, pada hakikatnya otonomi daerah bukan sekedar hak melainkan kewajiban daerah untuk turut serta meningkatkan pembangunan

sebagai upaya menjamin kesejahteraan rakyatnya. Lebih lanjut, memberikan pelayanan publik yang berkualitas bukanlah hal yang murah, namun dengan menjamin pengelolaan keuangan daerah yang optimal, maka memberikan pelayanan publik yang murah dan berkualitas bukanlah hal yang mustahil. Kuncinya terletak pada pengelolaan keuangan daerah yang terintegrasi dan konsisten dengan pengelolaan keuangan negara.

Oleh karena itu, dalam melaksanakan otonomi daerah yang luas, realitas, dan bertanggung jawab, pemerintah daerah harus cerdas dan mampu memanfaatkan sumber daya keuangannya serta mengelola pendapatan daerah.

Secara terminologi menurut Fauzi dan Iskandar (1984:44), pendapatan asli daerah adalah seluruh pendapatan atau penerimaan kas daerah, yang diperoleh dari sumber daerah, dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan digunakan untuk kebutuhan daerah. Oleh karena itu, setiap daerah harus berusaha mengumpulkannya sebanyak-banyaknya (Yusuf, 2020).

Sumber pendapatan Asli Daerah (PAD) meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah tersendiri, dan pendapatan daerah lain yang sah (Gaol, 2020). Dalam hal ini, komponen utama pendapatan asli daerah yang memberikan kontribusi terbesar dan berpotensi tumbuh adalah pajak daerah.

Pajak daerah adalah iuran wajib kepada daerah yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan, yang dilaksanakan berdasarkan undang-undang, tidak

mendapat imbalan langsung, dan digunakan untuk keperluan daerah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Salah satu pajak yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kabupaten Nias Barat berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah pasal 2 adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) (Pemerintahan Kabupaten Nias Barat, 2011).

Secara historis, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada hakikatnya merupakan pajak pusat yang dikelola dan dipungut oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP), dan sebagian hasilnya di transfer ke pemerintah daerah. Sekalipun telah ditetapkan sebagai pajak kota atau kabupaten, sepanjang daerah tersebut belum menetapkan peraturan daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tetap menjadi kewenangan pemerintah pusat hingga tahun 2013. Hal ini berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 180 Ayat 5 yang menyatakan bahwa Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), tetap berlaku sampai 31 Desember 2013, sepanjang tidak ada penerbitan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bagunan Perdesaan dan Perkotaan(PBB-P2) (Siahaan, 2016).

Oleh karena itu, untuk penyelenggaraannya Pemerintah Kabupaten Nias Barat telah menerbitkan Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) untuk dijadikan landasan operasional. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Nias Barat Nomor 2 Tahun 2011, pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak yang

dipungut atas tanah dan/atau bangunan milik orang pribadi atau badan yang dikuasai dan/atau di gunakan, kecuali daerah yang digunakan untuk tujuan kegiatan perhutanan, pertambangan dan pertanian.

Kabupaten Nias Barat merupakan salah satu daerah yang tergolong daerah tertinggal, daerah terluar, dan daerah terdepan, artinya kabupaten tersebut mempunyai wilayah dan masyarakat yang kurang berkembang dibandingkan daerah lain di tanah air. Hal ini berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2020 tentang penetapan Daerah Tertinggal Periode 2020 – 2024(Kementerian Sekretariat Negara, 2020). Saat ini Kabupaten Nias Barat sudah mulai melaksanakan kegiatan pembangunan dengan tujuan untuk meningkatkan perbaikan daerah dan setiap tahunnya ada penambahan pembangunan yang juga dilakukan oleh masyarakat di daerah tersebut.

Namun hingga saat ini, penerimaan yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) masih tergolong sangat minim. Dalam hal ini dikarenakan adanya beberapa hal permasalahan pengelolaan yang terjadi di lapangan.

Tabel 1.1 Target Dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Tahun	Target Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	Persentase
2018	Rp 500.000.000	Rp 467.508.928,62	93,50%
2019	Rp 400.000.000	Rp 404.603.572,64	101,15%
2020	Rp 400.000.000	Rp 339.765.729,76	84,94%
2021	Rp 400.000.000	Rp 331.186.288,88	82,80%
2022	Rp 350.000.000	Rp 1.421.670.331,20	406,19%

Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah

Tabel di atas menunjukkan bahwa keberhasilan realisasi dari yang telah diitargetkan dari tahun 2018 hingga tahun 2022 cenderung bersifat fluktuatif. Tahun 2018 sebesar 93,50%, tahun 2019 sebesar 101,15%, meningkat dan melampaui target yang telah ditetapkan, tetapi tahun 2020 sebesar 84,94% dan tahun 2021 sebesar 82,80% tidak mencapai target dan menurun jika dibandingkan tahun 2019. Selanjutnya pada tahun 2022 kenaikan cukup kuat dan melampaui target sebesar 406,19%.

Permasalahan yang sering terjadi dalam mengelola PBB-P2 yaitu kurangnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat akan pentingnya ikut berkontribusi dalam membayar pajak, dan masalah lain yang juga diduga menjadi hambatan dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yaitu kurangnya kemampuan sumber daya manusia dalam pengelolaan di BPKPD Kabupaten Nias Barat (Daulay, 2022).

Berdasarkan data pada tabel, sebenarnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berpeluang meningkatkan PAD di Kabupaten Nias Barat jika dikelola dengan baik. Dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Barat mempunyai kewenangan dalam melakukan pengelolaan pajak daerah.

Pengelolaan PBB-P2 dapat dioptimalkan dengan menggunakan beberapa konsep fungsi manajemen. Menurut Henry Fayol (2009) beberapa fungsi manajemen yaitu adanya sebuah perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian, pengendalian. Dalam hal ini pertama perencanaan merupakan sebuah tahap awal yang bertujuan menyusun strategi untuk mencapai suatu target.

Kedua, pengorganisasian dilakukan untuk pembagian tugas masing-masing sesuai keahlian. Ketiga, pengarahan dilakukan untuk mengarahkan semua kegiatan dan juga cara berpikir para petugas sehingga mencapai tujuan. Keempat, mengkoordinasikan dalam hal ini juga bertujuan untuk memastikan sumber daya dan kegiatan berlansung secara harmonis dalam mencapai target. Terakhir pengendalian merupakan kegiatan mengontrol, memeriksa, menilai dan membandingkan antara pelaksanaan kerja dengan rencana yang telah ditetapkan sehingga mempermudah untuk mengambil langkah-langkah perbaikan yang akan dibutuhkan (Batlajery, 2016).

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik mengkaji sejauh mana peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Nias Barat dalam pengelolaan PBB-P2 agar dapat memberi kontribusi yang cukup besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Nias Barat sehingga memiliki kemampuan pembangunan yang optimal dan dapat menjadi daerah percontohan bagi daerah lainnya. Oleh karena itu, penulis tertarik mengangkat judul **“Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Nias Barat”**.

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan landasan masalah tersebut, penulis merumuskan masalah yang akan menjadi dasar penyusunan skripsi yaitu:

1. Berapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Kabupaten Nias Barat dari tahun 2018-2022.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Nias Barat tahun 2018-2022.

1.4 Batasan Penelitian

Agar penelitian ini tepat sasaran dan tidak terlalu melebar, maka penelitian ini hanya mencakup sistem pengelolaan Pajak Bumi dan Banguna Perdesaan dan Perkotaan tahun 2018 hingga 2022.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini memberikan masukan bagi pengembangan penelitian ilmiah akuntansi pemerintahan serta memberikan pengetahuan kepada penulis

lainnya mengenai kinerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) dalam melaksanakan Pengelolaan Pajak Bumi Dan Banguna Perdesaan dan Perkotaan.

1.5.2 Manfaat Praktis

1. Dengan adanya Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam meningkatkan penerapan Pajak bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Pemerintahan Kabupaten Nias Barat.
2. Dapat memberikan informasi kepada masyarakat tentang pentingnya penerapan dan ikut serta dalam pengelolaan PBB-P2.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penjelasan Umum dan Sistem Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Melihat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan di sebutkan dalam Pasal 1 Ayat 1 bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.(Republik Indonesia, 2007) Meski pajak bersifat memaksa, namun tetap ada ketentuan berupa undang-undang atau peraturan daerah yang bersangkutan. Hal ini pun dilakukan untuk menciptakan keadilan. Pajak juga digunakan sebagai tabungan masyarakat untuk membiyai investasi publik yang menjami kesejahteraan masyarakat.

2.1.2 Fungsi Pajak

Perpajakan dalam pelaksanaannya mempunyai beberapa fungsi yang dikaitkan dengan kemaslahatan masyarakat (Susyanti dan ahmad, 2020). Fungsi perpajakan antara lain:

1. Fungsi anggaran (*budgetair*) ini berkaitan dengan pemberian pembiayaan kepada badan-badan tata usaha Negara. Penerimaan Negara dari sector pajak termasuk dalam komponen penerimaan negeri pada APBN.

2. Fungsi mengatur (*regulerend*) yaitu perpajakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.
3. Fungsi redistribusi pendapatan yaitu perpajakan sebagai salah satu sumber penerimaan Negara digunakan untuk membiayai belanja umum dan pembangunan nasional guna membuka kesempatan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat.
4. Fungsi stabilisasi pendapatan adalah pajak berperan penting dalam menyeimbangkan perekonomian suatu Negara seperti melawan terjadinya inflasi dan deflasi.

2.1.3 Asas Pemungutan Pajak

Asas pemungutan pajak diciptakan untuk dijadikan pedoman dalam mengembangkan peraturan perpajakan di Indonesia. Asas-asas pemungutan pajak yaitu:

1. Asas domisili, yaitu pajak yang dibebankan terhadap orang-orang yang bertempat tinggal dan berada di wilayah suatu Negara tanpa memperhatikan asal usul objek pajak yang diterima oleh wajib pajak.
2. Asas sumber, secara spesifik mengenakan pajak pada objek pajak yang berasal dari wilayahnya tanpa membedakan tempat tinggal wajib pajak tersebut.
3. Asas kebangsaan, khususnya status kewarganegaraan seseorang menentukan pembenanan pajaknya. Perlakukan perpajakan antara WNI dan WNA berbeda.

2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Ada tiga sistem pemungutan pajak di Indonesia, yaitu :

1. *Self assessment system*

Maksud dari sistem ini adalah wajib pajak diberikan wewenang, kepercayaan dan tanggung jawab baik orang pribadi maupun badan dalam menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang bersangkutan (Harefa, 2019). Keberhasilan sistem ini pada hakikatnya tergantung pada kesadaran wajib pajak, kejelasan hukum dan profesionalisme instansi pengelola (fiskus).

2. *Official assessment system*

Sistem ini masih digunakan untuk memungut pajak daerah. Dalam sistem ini para aparat pajak (fiskus) yang menentukan besaran pajak, sedangkan wajib pajak cenderung pasif. Keberhasilan sistem ini sangat bergantung pada aktivitas dan profesionalisme aparat (fiskus).

3. *Withholding system*

Pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang. Dalam hal ini, fiskus dan wajib pajak tidak aktif, fiskus hanya bertugas mengawasi pelaksanaan pemotongan/pemungutan yang dilaksanakan oleh pihak ketiga (Gaol, 2020).

2.1.5 Tarif Pajak

Seperti yang telah dijelaskan, pemerintah dalam memungut pajak tidak lepas dari rasa keadilan. Hal ini dilakukan untuk menciptakan keseimbangan

sosial dan pada akhirnya akan mengsejahterakan masyarakat di suatu negara. Keadialan artinya pemungutan pajak harus bersifat umum dan merata.

Tarif pemungutan pajak ada beberapa jenis yaitu:

1 Tarif proporsional

Tarif proporsional atau tarif yang sepadan adalah persentase tetap terhadap besarnya jumlah yang dikenai pajak. Semakin tinggi basis pengenaan pajak maka semakin tinggi pula jumlah pajak yang terutang.

2 Tarif Progresif

Tarif progresif ini merupakan persentase yang bertambah apabila jumlah yang dikenai juga bertambah.

3 Tarif Degresif

Tarif ini merupakan tarif yang persentasenya menurun seiring dengan bertambahnya jumlah yang dikenai pajak.

4 Tarif Tetap

Tarif tetap adalah tarif yang besarnya tetap, berapapun jumlah yang dikenai pajaknya.

2.1.6 Penggolongan Pajak

Pajak berdasarkan pemungut/pengelolanya antara lain:

1. Pajak pusat

Pajak ini dipungut pemerintah pusat agar pendapatannya masuk ke kas negara. Dasarnya adalah undang-undang dan peraturan tentang pelaksanaannya. Badan pengelolanya adalah Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal Bea Cukai dan pemungutannya dilakukan

menurut *self assessment system* dan *withholding system*. Contoh pajak pusat yaitu PPh (pajak penghasilan), PPN dan PPnBm (pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah), BM (bea materai), Pajak Ekspor, dan lain-lain.

2. Pajak Daerah

Pajak ini dipungut oleh pemerintah daerah sehingga pendapatannya masuk ke kas daerah. Dasar hukum pajak ini adalah undang-undang dan pelaksanaannya diatur dengan peraturan daerah. Sistem pemungutan yang paling kerap digunakan adalah *official assessment system*, *self assessment system*, terkadang juga menggunakan *withholding system*.

2.2 Konsep Pajak Daerah

4.1.1 Pengertian Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah melalui peraturan daerah (Perda), kewenangan memungut pajak berada pada pemerintah daerah, dan hasil yang dipungutnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan manajemen pemerintah dan pengembang wilayah tersebut.

4.1.2 Jenis Pajak Daerah

Pajak daerah di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terbagi menjadi 2, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota (Republik Indonesia, 2009). Alokasi ini dilakukan sesuai dengan kewenangan pengenaan dan pemungutan masing-masing jenis pajak daerah pada wilayah administrasi provinsi, kabupaten atau kota.

Jenis-jenis pajak daerah yaitu:

1. Pajak provinsi terdiri dari:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB)
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)
 - d. Pajak Air Permukaan
 - e. Pajak Rokok
2. Jenis pajak kabupaten/kota yaitu:
 - 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 Sarang Burung Walet
 - h. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)
 - i. Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB)

4.1.3 Objek Pajak Daerah

Untuk dapat dikenakan pajak, syarat mutlak yang harus dipenuhi adalah adanya objek pajak yang dapat di nikmati oleh wajib pajak. Pada hakikatnya objek pajak merupakan manifestasi atau ekspresi dari *tatbestand* (keadaan yang nyata). *Taabestand* adalah suatu keadaan, peristiwa atau perbuatan yang dapat dikenakan pajak menurut peraturan perundang-undangan perpajakan. Kewajiban perpajakan

seorang wajib pajak timbul (secara obyektif) apabila memenuhi *taatbestand* tersebut.

4.1.4 Subjek pajak Daerah

Dalam perpajakan daerah terdapat dua istilah yang terkadang disamakan padahal sebenarnya mempunyai arti yang berbeda, yaitu wajib pajak dan subjek pajak. Sebagaimana yang dikemukakan terminologi yang digunakan dalam perpajakan daerah, subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak daerah. Dengan demikian sorang pribadi atau badan yang memenuhi syarat objektif yang ditentukan dalam suatu peraturan daerah tentang pajak daerah. Sedangkan wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah harus membayar pajak yang teruang, termasuk pemungut pajak tertentu atau pemotong pajak.

4.1.5 Penerapan Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah

Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah, menyatakan bahwa untuk dapat dipungut dalam suatu daerah, setiap jenis pajak daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah. Peraturan daerah tentang suatu pajak daerah tidak boleh berlaku surut dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Isi peraturan daerah tersebut sekurang-kurangnya mengatur ketentuan mengenai:

- a. Nama, objek, pajak subjek pajak.
- b. Dasar pengenaan, tarif, dan cara perhitungan pajak

- c. Wilayah pemungutan
- d. Masa pajak
- e. Penetapan pajak
- f. Tata cara pembayaran dan penagihan pajak
- g. Kedaluwarsa penagihan pajak
- h. Sanksi administrasi
- i. Tanggal mulai berlakunya pajak.

Selain ketentuan pokok di atas, peraturan daerah suatu daerah dapat mengatur ketentuan mengenai beberapa hal lain, yaitu :

- a. Pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan atau sanksinya, yang dapat diberikan dengan mempertimbangkan, antara lain kemampuan membayar wajib pajak.
- b. Tata cara penghapusan piutang pajak yang kedaluwarsa
- c. Asal timbal balik. Sesuai dengan kelaziman internasional, pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak daerah diberikan kepada korps diplomatik.

Peraturan daerah yang menetapkan peraturan daerah harus terlebih dahulu disosialisasikan kepada masyarakat sebelum ditetapkan. Ketentuan ini bertujuan untuk menciptakan pemerintah yang partisipatif, akuntabel, dan transparan. Termasuk dalam masyarakat, antara lain asosiasi-asosiasi di daerah, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), dan perguruan tinggi.

Dalam rangka pengawasan, peraturan daerah yang menetapkan pajak daerah disampaikan kepada pemerintah pusat paling lama lima belas hari setelah ditetapkan. Dalam hal ini peraturan daerah tersebut disampaikan kepada Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan.

Jika peraturan daerah bertentangan dengan kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, pemerintah pusat dapat membatalkan peraturan daerah yang dimaksud. Pembatalan peraturan daerah dilakukan paling lama satu bulan sejak di terimanya peraturan daerah yang dimaksud.

2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

2.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Sederhananya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas harta yang tidak bergerak, oleh karena itu yang di pentingkan yaitu objeknya, dan dalam hal ini subjeknya tidak penting atau tidak berpengaruh dengan besarnya pajak. Sehingga pajak ini disebut pajak objektif, namun pajak ini dipungut dengan peraturan tertulis peraturan perpajakan yang diterbitkan setiap tahun.

Dalam hal ini penulis mengambil kesimpulan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu pendapatan daerah yang dipungut dari masyarakat atas tanah atau bangunan yang dimiliki dan atau bangunan yang dimanfaatkan sebagai tempat usaha.

2.3.2 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah bumi atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan. Dalam pengenaan PBB-P2 termasuk dalam definisi bangunan yang menjadi objek pajak adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemenya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks *real estate*.
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat olah raga
- f. Galangan kapal dermaga
- g. Taman mewah
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas pipa minyak
- i. Menara

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Nias Barat Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah pasal 46 ayat 2 beberapa objek tidak dikenakan PBB-P2 apabila objek tersebut digunakan oleh pemerintah untuk penyelenggaraan pemerintahan, digunakan hanya untuk melayani kepentingan umum dalam beribadah, kawasan sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan secara nasional bukan untuk mencari keuntungan, di kecualikan juga hal yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata,

taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan juga apabila digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan prinsip perlakuan timbal balik, dan digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional sesuai dengan peraturan Menteri Keuangan.

2.3.3 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah orang pribadi atau badan yang menikmati, mempergunakan atau menguasai objek pajak berupa tanah atau bangunan (pemilik atau penyewa)(Yulistia, 2019).

2.3.4 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar pengenaan PBB-P2. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dalam transaksi jual beli yang terjadi secara normal, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, Njop dapat ditentukan melalui tiga cara alternatif lain yaitu:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkan dengan objek pajak lain yang sejenis letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
2. Nilai perolehan baru, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian

dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

3. Nilai jual pengganti, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan ada hasil produksi objek pajak tersebut.

2.3.5 Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi NJOPTKP. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) suatu batas NJOP dimana wajib pajak tidak terutang pajak. Maksudnya adalah apabila seseorang wajib pajak wajib pajak memiliki objek pajak yang nilainya dibawah NJOPTKP, maka wajib pajak tersebut dibebaskan dari pembayaran pajak. secara umum perhitungan PBB-P2 sesuai dengan rumus berikut:

$$\text{PBB-P2} = \text{TARIF} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

2.3.6 Hambatan Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pengelolaan PBB-P2 yang mengalami banyak hambatan-hambatan akan menyebabkan bertambahnya tunggakan sehingga akan berpengaruh terhadap kontribusi PBB-P2 untuk Pendapatan Asli Daerah (PAD) tidak memenuhi target. Menurut Abdul Hallim (2001;43) Faktor-faktor penghambat dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dibagi menjadi dua kelompok yakni hambatan faktor internal dan eksternal (Marjuni, 2019).

1. Faktor internal

Faktor internal yaitu hambatan pengelolaan pajak yang lebih banyak disebabkan oleh relative rendahnya perkembangan intelektual serta moral para aparat pengelola di daerah kota/kabupaten ditambah dengan kurangnya koordinasi antara unit pengelola ke unit-unit yang terkait. Dalam hal ini hambatan internal merupakan hambatan dibawah kendali pribadi para aparat pengelola di daerah tersebut.

2. Faktor eksternal

Faktor eksternal yaitu hambatan yang disebabkan oleh perkembangan intelektual dan moral masyarakat sebagai wajib pajak, serta rendahnya *income* perkapita dan adanya upaya pelarian pajak dalam bentuk meringankan beban pajak yang tidak sesuai peraturan yang berlaku. Dalam hal ini hambatan eksternal merupakan hambatan dibawah kendali pribadi para masyarakat di daerah tersebut

2.4 Pendapatan Asli Daerah

Jumlah pendapatan daerah akan menentukan pelaksanaan operasi pemerintah, tingkat kemampuan pemerintah dalam penyediaan pelayanan public serta keberhasilan pelaksanaan program dan kegiatan pembangunan. Pemerintah dituntut untuk cerdas dalam menghasilkan dan mengelola sumber pendapatannya tidak hanya pandai membelanjakan dan menghabiskan anggaran.

Hal inilah yang oleh Osborne dan Gaebler (1992) dikatakan sebagai pemerintahan yang berwirausaha (*entrepreneurial government*). Pemerintahan wirausaha merupakan pemerintahan yang mampu menciptakan sumber-sumber

pendapatan baru secara kreatif dan inovatif, serta mampu mengolah potensi ekonomi yang ada secara efisien dan efektif (Mahmudi, 2020).

2.4.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Menurut Anggoro (2017 ; 18) yang dimaksud dengan pendapatan asli daerah yaitu pendapatan yang diterima oleh pemerintah daerah untuk pekerjaan umum, pelayanan publik dan penggunaan sumber daya pemerintah lokal (Amelda, Salmah dan Andri Putra, 2020).

2.4.2 Siklus Manajemen Pendapatan Asli Daerah

Siklus manajemen pendapatan daerah merupakan rangkaian kegiatan yang sistematis dalam rangka memperoleh pendapatan daerah, pencatatan, pengalokasian serta melaporkan pendapatan. Siklus manajemen pendapatan daerah terdiri atas tahap–tahap yaitu:

1. Identifikasi pendapatan

Identifikasi pendapatan merupakan tahap awal yang penting untuk dilakukan upaya optimalisasi perimaan negara. Pada tahap identifikasi, kegiatan yang akan dilakukan yaitu meliputi pendataan sumber-sumber pendapatan daerah baik yang sudah berhasil dihimpun maupun yang masih berupa potensial.

2. Administrasi pendapatan

Pada tahap administrasi pendapatan daerah kegitana yang dilakukan yaitu penetapan wajib pajak dan retribusi, penentuan jumlah pajak dn retribusi terutang, penetapan NPWP dan NPWR, penerbitan SKPD dan surat ketetapan retribusi.

3. Koleksi pendapatan

Tahap koleksi pendapatan meliputi penarikan, pemungutan, penagihan, dan pengumpulan pendapatan daerah, retibusi, dana transfer dari pemerintah pusat, dan PAD lain-lain yang sah.

4. Pencatatan pendapatan

Selanjutnya penerimaan pendapatan daerah dibukukan dalam buku akuntansi, berupa jurnal penerimaan kas, buku pembantu penerimaan, buku besar kas, dan buku besar penerimaan perincian objek pajak. Sistem akuntan yang baik tidak diakui adanya dana *nonbudgeter* yang tidak transparansi dan tidak ada kejelasan akuntabilitas.

5. Alokasi pendapatan

Pada tahap ini yaitu pengambilan keputusan untuk menggunakan dana yang ada untuk membiayai pengeluaran daerah yang telah direncanakan.

2.4.3 Sumber Pendapatan Asli Daerah

Sumber-sumber pendapatam asli daerah (PAD) sebagaimana yang telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah yaitu:

1. Pajak daerah

Pengertian pajak daerah adalah iuran wajib perseorangan atau badan yang terutang kepada daerah berdasarkan undang-undang dan tidak memberikan imbalan langsung dan digunakan untuk kemakmuran rakyat dan kebutuhan pemerintah daerah.

2. Retribusi daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah yang merupakan imbalan atas suatu pelayanan jasa atau pemberian izin yang diberikan oleh pemerintah daerah secara tegas untuk kepentingan masyarakat.

3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan

Kekayaan daerah yang dipisahkan berarti kekayaan yang dilepaskan dan penguasaan umum yang dipertanggung jawabkan melalui Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dan dimasukkan untuk dikelola dan dipertanggung jawabkan sendiri oleh pemerintah daerah.

4. Pendapatan lain-lain daerah yang sah

Pendapatan lain-lain daerah yang sah yaitu meliputi hibah, dana darurat, hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, jasa giro dan pendapatan lain-lain daerah yang sah.

2.5 Penelitian Terdahulu

Pada penelitian ini, penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh penulis lain sebagai bahan rujukan dalam mengembangkan penelitian yang dibuat penulis. Berikut tabel penelitian terdahulu:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No.	Nama	Tahun	Judul	Hasil Penelitian
1	Berlian Sri Noni Mendrofa	2021	Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pajak bumi dan bangunan di Pemerintah Kabupaten Nias kurang memadai dan cenderung

			Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Nias	keseluruhan fluktuatif (naik turun) sehingga kurang memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah dan wajib pajak belum secara keseluruhan berkontribusi membayar pajak bumi dan bangunan.
2	Ika Dewi Permata S. Simbolon	2019	Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Deli Serdang	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pajak bumi dan bangunan di pemerintah kabupaten deli serdang kurang maksimal, dan kurang memadai sehingga mengalami penurunan kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah, dan ini disebabkan adanya faktor eksternal dan faktor internal.
3	Afni Mediarti	2022	Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan	Pencapaian realisasi penerimaan PBB-P2 di kabupaten Aceh Singkil selama tahun 2014-2018 belum mencapai target serta tingkat efektivitas realisasi PBB-P2 kurang dari 60%, sehingga termasuk kriteria tidak efektif sedangkan presentase kontribusi realisasi PBB-P2 dalam

			Kabupaten Aceh Singkil	meningkatkan PAD masih rentang 0-10% sehingga termasuk dalam kriteria sangat kurang berkontribusi. Faktor yang menyebabkan tidak tercapainya penerimaan PBB-P2 yaitu terbatasnya jumlah petugas pajak, kurangnya sosialisasi yang baik bagi masyarakat dan kurangnya kesadaran wajib pajak.
4	Marthen Bikarto Bidangan, Meyta Longkutoy, dan Philipus Sinay	2022	Analisis Sistem Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam Meningkatkan Pendapatan di Kabupaten Tambrauw	Badan pengelola pajak dan retribusi Daerah Kabupaten Tambrauw dalam mengelola PBB-P2 untuk meningkatkan PAD melalui perencanaan, penetapan target, pelaksanaan dan sarana serta prasarana pendukung belum maksimal. Faktor penghambat yang mempengaruhi pengelolaan PBB dalam meningkatkan PAD Kabupaten Tambrauw, ada 2 faktor yaitu internal dan eksternal.
5	Ayu Anantha Hutaeruk	2019	Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan	Pelaksanaan pengelolaan PBB secara keseluruhan tahun 2013 sebesar 19,42%, tahun 2014 sebesar 20,87%, tahun 2015 sebesar 20%, tahun 2016

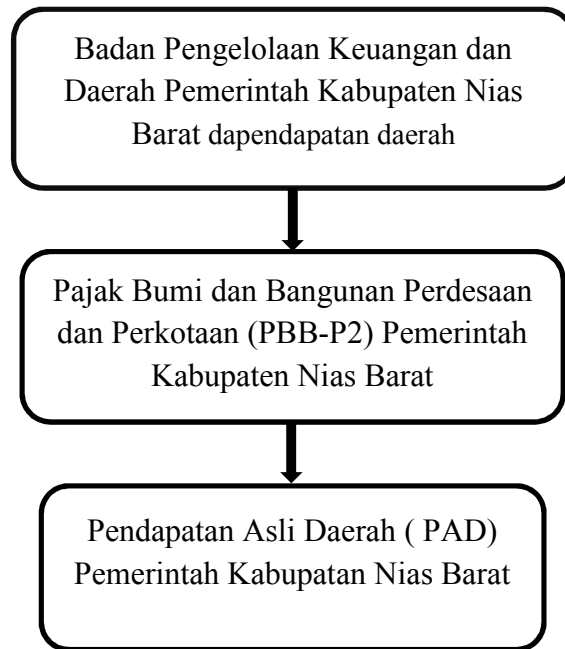
			Pendapatan Asli Daerah pada Kota Medan (Tahun 2016 - 2020)	sebesar 21,87% dan pada tahun 2017 sebesar 20,45% untuk setiap tahunnya. Kontribusi PBB terhadap PAD mengalami penurunan. Penurunan disebabkan karena adanya beberapa kendala atau permasalahan yang terjadi dalam pengelolaan PBB
--	--	--	--	--

2.6 Kerangka Berpikir

Seiring berjalannya peningkatan pembangunan di wilayah Kabupaten Nias Barat, maka kemungkinan besar Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) juga akan meningkat, sehingga berdampak juga pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Karna pada dasarnya PBB-P2 merupakan salah satu jenis sumber pajak daerah.

Dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias Barat mempunyai kewenangan untuk melakukan perencanaan, pengelolaan, pengembangan, pengendalian, dan evaluasi pendapatan daerah.

Berdasarkan tujuan penelitian, beberapa hasil penelitian terdahulu serta rumusan masalah yang telah dikemukakan maka penulis mencantumkan kerangka pemikiran sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian merupakan orang-orang atau badan yang menjadi informan, yang dimanfaatkan sebagai pemberi informasi yang berhubungan dengan situasi dan tempat penelitian serta objek penelitian selama berlangsungnya sebuah penelitian. Dalam hal ini subjek dalam penelitian ini yaitu Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Nias Barat Provinsi Sumatera Utara.

Adapun yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah data Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), data Pendapatan Asli Daerah (PAD), serta bagaimana BPKPD mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

3.2 Data dan Teknik Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan oleh penulis yaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder merupakan data yang telah terlebih dahulu dikumpulkan, diolah dan dilaporkan oleh suatu pihak atau badan yang berwenang, sedangkan data primer bersumber dari data yang didapatkan dari hasil wawancara informan terkait penelitian mengenai masalah yang akan diteliti. Dalam hal ini penulis memperoleh data sekunder yang bersumber dari BPKPD dengan berupa beberapa laporan atau catatan yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti yakni kegiatan yang berkaitan dengan pengelolaan PBB-P2 dan PAD yang terdiri atas:

1. Gambaran umum Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Nias Barat.
2. Data target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) pemerintah Kabupaten Nias Barat tahun 2018-2022.
3. Data target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Nias barat tahun 2018-2022.

3.2.2 Teknik Pengumpulan Data

1. Metode dokumentasi

Metode dokumentasi dalam penelitian ini mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, hukum-hukum, peraturan daerah dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.

2. Metode wawancara

Metode ini merupakan cara mengumpulkan data melalui kontak atau hubungan pribadi dengan sumber data yang disebut sebagai responden. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara tentang sistem pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Nias Barat.

3.3 Metode Analisis Data

Setelah penulis mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian, maka data selanjutnya harus dianalisis. Penelitian deskriptif kuantitatif merupakan penelitian yang dilakukan untuk memberikan jawaban terhadap suatu masalah dan mendapatkan informasi lebih luas tentang suatu fenomena dengan menggunakan tahap-tahap pendekatan kuantitatif. Penelitian ini dimaksudkan untuk mendeskripsikan situasi secara tepat. Penelitian ini tidak membangun hipotesis tetapi membangun kerangka pemikiran.

Analisis data kuantitatif digunakan untuk menguji dan menilai setiap data menggunakan rumusan dan perhitungan secara sistematis sehingga hasilnya dapat dipertanggung jawabkan. Sedangkan analisis deskriptif yaitu menjelaskan sistem pemungutan PBB-P2 pada instansi BPKPD Kabupaten Nias Barat.

Untuk Mengetahui kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) digunakan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Mengambil data realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dari tahun 2018-2022 di BPKPD Kabupaten Nias Barat
2. Mengambil data realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nias Barat dari tahun 2018-2022.
3. Menyusun Tabel analisis kontribusi realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta memasukkan kedua data tersebut kedalam rumus.

Untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi PBB-P2 serta untuk mengkategorikan kriteria kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), digunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PBB – P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100$$

Sumber : Abdul Halim (2002 :164)(Adelina, 2013)

Tabel 3.1 Tabel Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Presentase	Kriteria
0,00%-10%	Sangat Kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Baik
40,10%-50%	Baik
>50%	Sangat Baik

Sumber : Depdagri. Kepmendagri No 690.900.327. Tahun 1996 (Amiruddin Pradana et al., 2022)