

**UNIVERSITAS HKBP NOMMENSEN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
MEDAN-INDONESIA**

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi Sarjana Ekonomi Program Strata Satu (S1) dari Mahasiswa :

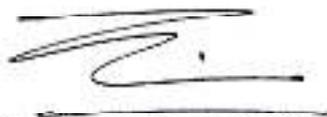
Nama : Laurensia Konstantia Ndruru
NPM : 20510134
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : PENERAPAN PERATURAN DAERAH NOMOR 17 TAHUN 2012 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM PENDATAAN DAN PENETAPAN PAJAK DI KECAMATAN SIDUA'ORI TAHUN 2020-2023

Telah diterima dan terdaftar pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis 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 (S1)

Program Studi Akuntansi

Pembimbing Utama



(Drs. Mangasa Sinurat, SH, M.Si)

Dekan



(Dr. E. Hamonangan Siallagan, S.E., M.Si.)

Perabimbing Pendamping



(Dr. Ardin Dolok Saribu, S.E, M.Si)

Ketua Program Studi



(Dr. E. Manatap Bealina Lumbau Gaol, S.E., M.Si., Ak, CA)

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara berkembang yang memiliki berbagai sumber pendapatan, salah satunya adalah pemungutan pajak. Sama seperti negara demokrasi yang mengklaim bahwa pemerintahan dari, oleh dan untuk rakyat, Sehingga Pajak berasal dari rakyat dan untuk rakyat. Tujuannya agar semua pendapatan dan anggaran suatu negara yang berasal dari rakyat diwujudkan melalui pemungutan pajak atau diperoleh dari sumber daya alam negara yang rakyatnya harus membayar pajak. Akan tetapi masih banyak masyarakat yang belum sadar akan pentingnya membayar pajak, sehingga pemerintah tetap mendorong masyarakat untuk membayar pajak dengan menegaskan bahwa tanpa pajak pembangunan tidak akan efektif.

Menurut Thian, A. (2021) menjelaskan bahwa pajak merupakan iuran atau penerimaan umum kepada negara yang dapat dikenakan pajak dan terutang kepada mereka yang wajib membayarnya dengan peraturan perundang-undangan, tanpa memberi imbalan secara langsung yang dapat ditetapkan dan digunakan untuk membiayai kebutuhan negara. Pajak merupakan sektor penting dalam pemerintahan daerah. Dalam penyelenggaraan suatu pemerintahan daerah, pembangunan daerah merupakan program utama pemerintah daerah. Salah satu faktor penunjang dalam keberhasilan pencapaian tujuan pembangunan daerah selain dari aspek sumber daya manusia dan alam, adalah sumber dana yang cukup.

Sumber dana tersebut diantaranya diperoleh dari pajak. Pendapatan daerah dari sektor pajak dalam penyelenggaraan pembangunan daerah sangat berpengaruh terhadap kemajuan pada berbagai bidang, karena dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat secara material maupun spiritual. Oleh karena itu, pemerintah daerah berupaya setiap periodenya penerimaan daerah terus meningkat, khususnya dari sektor pajak. Salah satu jenis pajak tersebut adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan satu dari sembilan jenis pajak daerah yang dipungut sebagai sumber pendapatan asli daerah yang sangat penting yang berguna untuk mendanai penyelenggaraan pemerintah dalam pembangunan - pembangunan daerah. Berarti PBB salah satu pajak yang berpotensi mendukung Pendapatan Asli Daerah. PBB adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi atau tanah dan bangunan Hasibuan, R. S., Badaruddin, B., & Amin, M. (2021). Menurut Sari, D. (2013) Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak yang bersifat Objektif yang artinya bahwa besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objeknya yaitu bumi (tanah) dan/atau bangunan. Kondisi dan keadaan dari subjek pajaknya (siapa yang menjadi penanggung atau pembayar PBB) tidak ikut dalam menentukan besarnya pajak terutang.

Selain dari objek pajak dan subjek pajak, juga di tetapkan dasar pengenaan, tarif dan cara menghitung pajak. Struktur dan besaran PBB ditetapkan sebagai dasar pengenaan PBB adalah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan untuk NJOP sampai

dengan Rp500 juta di tetapkan sebesar 0,1% Pertahun, untuk NJOP Rp501 sampai dengan Rp1 Miliar ditetapkan 0,2% pertahun, untuk NJOP diatas 1 Miliar ditetapkan sebesar 0,3% pertahun.

Kemudian pajak perlu dipahami bahwa pendataan wajib pajak dilakukan dengan menggunakan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak). Formulir SPOP harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditanda tangani oleh pejabat yang dihunjuk untuk itu dan disampaikan kepada Kepala Daerah, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan dan pelaporan objek pajak diatur dalam peraturan Kepala Daerah. Dalam penetapan pajak didasarkan besarnya NJOP yang ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

Pengalihan PBB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan PBB. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.

Upaya pemerintah untuk meningkatkan penerimaan Negara dari sektor pajak, antara lain dengan merubah sistem pemungutan pajak dari *official assessment system* menjadi *self assessment system* yang mulai diterapkan sejak 4

reformasi sistem perpajakan tahun 1983. Sistem ini berpengaruh bagi wajib pajak dengan memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang.

Pada tahun 2012 Kabupaten Nias Selatan secara mandiri mengelola PBB yang disahkan lewat Perda nomor 17 Tahun 2012 tentang PBB-P2, dimana pengelolaan terhadap PBB dikelola secara mandiri pemerintah Kabupaten Nias Selatan sebagai pajak daerah. Secara berkala sesuai dengan dikeluarkan UU No 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, peraturan akan diberlakukan sebagai pajak daerah akan diterapkan secara berkesinambungan oleh pemerintah Kabupaten/kota diseluruh Indonesia.

Pemerintah Kabupaten Nias Selatan dalam hal ini pengelolaan PBB-P2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) secara resmi telah diserahkan ke Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah pada Bidang Pendapatan Kabupaten Nias Selatan. Realisasi penerimaan dari PBB-P2, berdasarkan dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) 2020-2023 yang telah dicetak dan siap didistribusikan itu, jelas akan menjadi sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Nias Selatan. Berikut adalah jumlah SPPT di Kecamatan Sidua'ori :

Tabel 1.1
Rekapitulasi SPPT Realisasi Penerimaan PBB Berdasarkan Wajib Pajak Tahun
2020-2023 di Kecamatan Siduaori Kabupaten Nias Selatan

No	Nama Desa	SPPT 2020		SPPT 2021		SPPT 2022		SPPT 2023	
		Target	Realisasi	Target	Realisasi	Target	Realisasi	Target	Realisasi
1	Desa Mondrowe	82	60	82	60	82	60	82	60
2	Desa Hilidohona	76	50	76	50	76	50	76	50
3	Desa Hililaora	109	75	109	75	109	75	109	75
4	Desa Uluidanoduo	146	102	146	102	146	102	146	102
5	Desa Umbusohahau	66	29	67	30	68	30	69	30
6	Desa Hilisaoto	76	36	80	36	82	36	84	37
7	Desa Taluzusua	122	104	122	104	123	108	123	108
8	Desa Hilizanuwo	71	44	73	44	73	44	73	44
9	Desa Hoya	63	29	64	29	67	30	67	31
10	Desa Naai	79	33	80	34	80	38	80	38
11	Desa Olanori	129	103	129	103	129	103	130	103
Jumlah		1019	665	1028	667	1035	676	1039	678

Sumber : Kantor Camat Sidua'ori, 2023

Dari tabel 1.1 dapat diketahui bahwa secara garis besar jumlah SPPT berdasarkan wajib pajak yang ada di setiap desa pada Kecamatan Sidua'ori Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan seharusnya cukup potensial untuk mempengaruhi peningkatan pendapatan daerah Kabupaten Nias Selatan dikarenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan merupakan jenis pajak yang memiliki jumlah wajib pajak yang cukup.

Setiap PBB yang dikelola oleh badan pengelolaan keuangan pendapatan dan aset daerah memiliki potensi yang berbeda-beda. Pemerintah Kabupaten Nias Selatan, menetapkan target penerimaan pajak PBB. Adapun target dan realisasi penerimaan pajak PBB di Kecamatan Sidua'ori Kabupaten Nias Selatan pada tahun 2020-2023 tertera pada Tabel 1.2 :

Tabel 1.2

Target dan realisasi penerimaan pajak PBB di Kecamatan Sidua'ori Kabupaten Nias Selatan pada tahun 2020-2023

Tahun	Jumlah SPPT yang di terbitkan	Jumlah PBB terutang (Rp)	jumlah PBB diterima (Rp)	Presentase (%)
2020	1024	7.751.884,00	3.142.816,00	41
2021	1028	7.790.698,00	3.283.532,00	42
2022	1035	7.829.548,00	3.514.774,00	45
2023	1039	7.853.661,00	3.720.218,00	47

Sumber : Kantor Camat Sidua'ori, 2023

Berdasarkan tabel 1.2 di atas, dapat diketahui bahwa realisasi penerimaan tidak dapat mencapai target di Kecamatan Sidua'ori Kabupaten Nias Selatan. Bahkan realisasi penerimaan tidak dapat mencapai sampai 50%, walaupun secara nilai absolut mengalami peningkatan.

Melihat fenomena yang terjadi, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **PENERAPAN PERATURAN DAERAH NOMOR 17 TAHUN 2012 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM PENDATAAN DAN PENETAPAN PAJAK DI KECAMATAN SIDUA'ORI TAHUN 2020-2023.**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka rumusan masalah pada penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-

2023 di tinjau dari segi Objek, Subjek pajak, Penerapan Tarif, Pendataan dan Penetapan Serta Pemungutan ?

2. Apakah Faktor-faktor apakah yang menghambat Penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan Di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023 ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka perlu diterapkan tujuan penelitian yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan yang ditinjau dari segi Objek, Subjek Pajak, Penerapan Tarif, Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan pada Kecamatan Siduaori Kabupaten periode Tahun 2020-2023.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan Di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dapat menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman bagi akademisi dan pembaca tentang penerapan Peraturan daerah Nomor 17 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam pendataan dan penetapan pajak khusus mengenai partisipan di Kecamatan Sidua'ori Kabupaten Nias Selatan.

2. Manfaat Praktis

Dapat dipergunakan oleh pemerintah Kecamatan Sidua'ori sebagai sumbangan pemikiran pada pemerintah dalam meningkatkan penerapan Perda Nomor 17 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam pendataan dan penetapan pajak di Kecamatan Sidua'ori Kabupaten Nias Selatan.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Konsep Pajak

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. Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, pajak adalah “iuran wajib kepada daerah yang terutang oleh perorangan atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak ada balasan secara langsung dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Menurut Mardiasmo (2019). mengatakan bahwa 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. Menurut Sutedi, A. (2013) menjelaskan bahwa pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat

ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

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. Untuk keperluan negara bagi sebesar – besar kemakmuran rakyat.

2.1.2 Fungsi Pajak

Terdapat dua fungsi pajak menurut Mardiasmo (2019), 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*)

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, 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. Hal 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*)

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.

2.1.3. 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, yaitu :

- 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, yaitu :

- 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).

2.1.4. Penggolongan Pajak

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*.

2.1.5. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3(tiga) adalah *Official Assessment System*, *Self Assessment System* dan *Withholding System*, yaitu :

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 suatau 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. *Witholding System* adalah sistem pemungutan pajak ini memberikan pengertian bahwa besarnya pajak akan dihitung oleh pihak ketiga yang bukan wajib pajak atau petugas pajak

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dipungut atas bumi dan bangunan yang digunakan untuk kepentingan pemilik dan yang memberikan keuntungan bagi pemilik. Pajak bumi dan bangunan adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang timbul karena adanya keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang berhak atasnya atau memperoleh manfaat darinya Himawan, I. S., & Bahtiar, D. (2021). Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu penerimaan pusat yang sebagian besar pendapatannya (90%) dikembalikan ke daerah yang memungutnya. Pajak bumi dan bangunan dikenakan pada lima sektor yaitu perkotaan, perdesaan, pertambangan, perkebunan dan kehutanan Windiarti, W., & Sofyan, M. (2018). Dari pemahaman

mengenai pajak bumi serta bangunan diatas dapat kita menyimpulkan bahwa pajak bumi serta bangunan adalah sumber pendapatan daerah yang dikumpulkan dari individu oleh pemerintah daerah yang digunakan untuk pembiayaan dan penataan fasilitas daerah. Pajak bumi dan bangunan akan berguna bagi pembiayaan pembangunan negara oleh sebab itu kesadaran dan kepatuhan wajib pajak akan pajak bumi dan bangunan sangatlah dibutuhkan.

Menurut Khoirunnisa, A. P., Hermina, T., & Wahyuningsih, W. (2022) mengatakan objek-objek dari PBB adalah seluruh benda ataupun bangunan yang dikenakan pajak. Benda ataupun bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum tidak akan dikenakan pajak bumi dan bangunan. Pajak bumi dan bangunan menggunakan sistem *official assessment system*, yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak terutang) oleh seseorang Sinaga, D., & Waty, L. (2022).

Dalam sistem ini, keberhasilan pemungutan pajak sangatlah tergantung pada kinerja dan integritas aparat pajak. Wajib pajak memiliki kewajiban membayar PBB yang terutang setiap tahunnya. PBB harus dilunasi paling lambat 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh WP. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) merupakan surat yang digunakan Dirjen pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak. Sedangkan surat yang digunakan wajib pajak untuk melaporkan data objek pajaknya disebut Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) Hambani, S., & Lestari, A. (2020).

2.2.2. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan di Indonesia saat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat, sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak terkait. Menurut Siahaan, M. P. (2016) dasar hukum pemungutan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan pada suatu Kabupaten/ Kota adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
4. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan.
5. Keputusan Bupati/Wali Kota yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang PBB Perdesaan dan Perkotaan pada Kabupaten/ Kota dimaksud.
6. Peraturan Daerah Kabupaten Nias Selatan No 17 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

2.2.3. Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi

dan Bangunan pada pasal 2 ayat (2) Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan) Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah Bumi dan/atau oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. (3) Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. jalan tol;
- c. kolam renang;
- d. pagarmewah;
- e. tempat olah raga terbuka dan tertutup;
- f. galangan kapal, dermaga;]
- g. taman mewah;
- h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. menara.

(4) Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- b. digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksud untuk memperoleh keuntungan;

- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenis dengan itu;
 - d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
 - e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
 - f. digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (5) Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak .

Pada Pasal 3 ayat (1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan. (2) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan 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. (3) Dalam hal Objek Pajak belum jelas diketahui Wajib Pajaknya, Kepala Daerah dapat menetapkan Subjek Pajak sebagai Wajib Pajak. (4) Subjek Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Kepala Daerah bahwa ia bukan Wajib Pajak terhadap Objek Pajak dimaksud. (5) Bila keterangan yang diajukan oleh Wajib Pajak sebagaimana

dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka Kepala Daerah membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterima dan ditentukan surat keterangan dimaksud. (6) Bila keterangan yang diajukan itu tidak sesuai, maka Kepala Daerah mengeluarkan keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya. (7) Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Kepala Daerah tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui dan Kepala Daerah segera membatalkan penetapan sebagai Wajib Pajak.

2.2.4. Dasar Pengenaan, Tarif dan Tata Cara Menghitung Pajak

Dasar pengenaan, saat terutang, dan wilayah Pemungutan Pajak merupakan beberapa komponen utama dalam penghitungan Pajak terutang. Undang-Undang Nomor I Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah telah mengatur bahwa penetapan besaran dasar pengenaan Pajak merupakan kewenangan Pemerintah Daerah yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya. Adapun salah satu perubahan fundamental mengenai dasar pengenaan Pajak adalah kebijakan terkait dasar pengenaan PBB-P2 yaitu melalui pengaturan bahwa dasar pengenaan PBB-P2 yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak. Dalam rangka memberikan pedoman bagi Pemerintah Daerah, Peraturan

Pemerintah ini mengatur lebih lanjut mengenai pelaksanaan penetapan dasar pengenaan, saat terutang, dan wilayah Pemungutan Pajak guna melengkapi pengaturan yang telah ada dalam Undang-Undang.

Berdasarkan Peraturan Daerah No 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Pedesaan dan Perkotaan pada pasal 4

1. Dasar perhitungan pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah NJOP.
2. Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk Objek Pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.
3. Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kepala Daerah.

Pada pasal 5 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut :

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp.500 juta di tetapkan sebesar 0,1 %
Pertahun
2. Untuk NJOP Rp.501 sampai dengan 1 Miliar ditetapkan 0,2 % pertahun.
3. Untuk NJOP diatas Rp.1 Miliar ditetapkan sebesar 0,3 % pertahun.

Pada pasal 6 perhitungan besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (5).

2.2.5. Pendataan Dan Penetapan Pajak

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tentang ini dimaksudkan guna memberikan pengaturan pelaksanaan yang melengkapi berbagai pokok-pokok kebijakan Pajak dan Retribusi yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Peraturan Pemerintah yang menjadi dasar dan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam menerbitkan Perda, Perkada, dan/atau peraturan pelaksanaan lainnya dalam rangka Pemungutan Pajak dan Retribusi, termasuk sistem dan prosedur Pemungutan, dengan tetap mempertimbangkan kondisi dan kebutuhan tiap Daerah.

Pendaftaran wajib pajak merupakan salah satu komponen penting dalam pelaksanaan Pemungutan Pajak, utamanya apabila dilakukan secara sederhana sebagai salah satu langkah simplifikasi administrasi perpajakan. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada pasal 51

1. Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (3) wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dengan menggunakan:

- a. surat pendaftaran objek Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dan ayat (3) huruf b sampai dengan huruf e; dan
 - b. SPOP untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) huruf a.
2. Wajib Pajak untuk jenis Pajak yang dipungut berdasarkan penghitungan sendiri oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan ayat (4) wajib mendaftarkan diri dan/atau objek Pajaknya kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), kepada Wajib Pajak diberikan satu NPWPD yang diterbitkan oleh Pejabat yang ditunjuk.
4. Selain diberikan NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan nomor registrasi, NOPD, atau jenis penomoran lain yang dipersamakan untuk jenis Pajak yang memerlukan pendaftaran objek Pajak.
5. NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk orang pribadi dihubungkan dengan nomor induk kependudukan.
6. NPWPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk Badan dihubungkan dengan nomor induk berusaha.
7. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan untuk:
 - a. Wajib Pajak PBBKB, termasuk pemungut PBBKB, yang berstatus badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah; dan

b. Wajib Pajak penyedia Tenaga Listrik yang berstatus badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah.

8. Dalam hal Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mendaftarkan diri, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk secara jabatan menerbitkan NPWPD berdasarkan data yang diperoleh atau dimiliki oleh Daerah.

Untuk itu, Pemerintah Daerah hanya dapat menerbitkan 1 (satu) NPWPD untuk seluruh jenis Pajak yang dihubungkan dengan nomor induk kependudukan untuk Wajib Pajak orang pribadi dan nomor induk berusaha untuk Wajib Pajak Badan. Hal ini sebagai langkah integrasi data perpajakan guna memberikan kemudahan administrasi perpajakan.

Dalam Peraturan Daerah No 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan pada pasal 9

1. Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP.
2. SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditanda tangani oleh pejabat yang diunjuk untuk itu dan disampaikan kepada Kepala Daerah, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan dan pelaporan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Kepala Daerah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diberlakukan mulai

tanggal 16 juni 2023 sehingga Peraturan Daerah Kabupaten Nias Selatan tentang PBB-P2 yang masih belum adanya perubahan yang menerapkan NPWPD yang digunakan untuk seluruh jenis pajak dalam pendataan perpajakan untuk memberikan kemudahan dalam administrasi perpajakan.

2.2.6. Pemungutan Pajak

Berdasarkan Peraturan Daerah No 17 Tahun 2012 tentang Paaajak Bumi dan Bangunan Tentang Pajjjaaak Bumi Dan Bangunan pada pasal 11 ayat (1) Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaaan dan perkotaan dilarang diborongkan. (2) Setiap Wajib Pajak membayar pajak terutang berdasarkan SPPT. (3) Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan SKPD.

Pada pasal 14 ayat (1) menyatakan bahwa Pajak yang terutang berdasarkan SPPT sebagaimana dimaksud pada pasal 10 ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh Wajib Pajak. Hal ini membuktikan bahwa wajib pajak diberi kesempatan untuk mengurus pajak terutangnya dalam hal mengangsur selama waktu yang ditentukan. Namun jika hal tersebut belum juga diurus oleh wajib pajak maka pada pasal 14 ayat (2) berbunyi: SPPT, SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal di terbitkan.

2.2.7. Faktor Yang menghambat Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan

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. Faktor-faktor penghambat dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dibagi menjadi dua kelompok yakni hambatan faktor internal dan eksternal, sebagai berikut :

1. Faktor internal

Faktor internal yaitu hambatan pengelolaan pajak yang lebih banyak disebabkan oleh:

a. Sosialisasi

Sosialisasi perpajakan dilakukan untuk memberikan informasi yang baik dan benar sehingga wajib pajak akan memiliki pengetahuan tentang arti pentingnya membayar pajak dan pada akhirnya akan meningkatkan kepatuhan wajib pajak orang pribadi. Menurut Pravasanti, Y. A. (2020) Wajib Pajak membutuhkan Sosialisasi Perpajakan agar memahami tatacara perpajakan yang berlaku tetapi pada kenyataannya terjadi masalah minimnya sosialisasi pada masyarakat mengenai pajak

b. Kualitas Pelayanan

Pelayanan adalah suatu kegiatan membantu wajib pajak dalam proses pengurusan perpajakan agar terciptanya kepuasan dan keberhasilan. Keamanan, kenyamanan, kelancaran dan kepastian hukum merupakan hal yang harus diberikan untuk mendapatkan kualitas pelayanan yang tinggi. Ramadhanti, I., Suharno, S., & Widarno, B. (2020). mengemukakan bahwa pelayanan fiskus berpengaruh positif terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan. Hal itu menjelaskan bahwa pelayanan fiskus yang baik kepada wajib pajak cenderung dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam menjalankan kewajiban perpajakannya.

2. Faktor eksternal

Faktor eksternal yaitu hambatan yang disebabkan oleh :

a. Perkembangan intelektual

Pendidikan mempengaruhi pemahaman masyarakat tentang peraturan yang berlaku. Ramadhanti, I., Suharno, S., & Widarno, B. (2020) pengetahuan perpajakan pada umumnya terkait dalam tingkat pendidikan seseorang, orang yang memiliki pengetahuan perpajakan lebih tinggi diharapkan akan memiliki kesadaran lebih tinggi, karena adanya tarif pajak yang dibebankan kepada mereka, mereka juga mengetahui bahwa jika mereka tidak melaksanakan kewajiban mereka sebagai wajib pajak mereka akan terkena sanksi atau denda. Zaikin, M., Pagalung, G., & Rasyid, S. (2022) Tingkat Pendidikan yang

minim juga akan berpeluang wajib pajak enggan melaksanakan kewajibannya karena sistem perpajakan yang tidak dipahami.

b. Pendapatan Perkapita,

Penghasilan wajib pajak sebagai objek dalam pajak sangat erat kaitannya dengan besarnya pajak terutang. Disamping itu penghasilan yang tinggi juga akan mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak tepat pada waktunya. Karna jika ada terjadi keterlambatan pembayaran pajak, hutang pajak wajib pajak akan semakin bertambah. Sehingga hal tersebut akan menjadi pertimbangan wajib pajak dalam menaati peraturan perpajakan. Dalam hal ini hambatan eksternal merupakan hambatan dibawah kendali pribadi para masyarakat di daerah tersebut Marjuni, Madani, M., & Rahim, S. (2019).

2.3. Penelitian Terdahulu

Sabagai acuan referensi dan perbandingan teoritis maka dapat dikemukakan hasil-hasil penelitian terdahulu seperti pada tabel 2.1 :

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti & Tahun	Judul	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Firman Saepudin, Nopi Andayani (2023)	Implementasi Peraturan Bupati Lebak Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kelurahan Muara	Metode penelitian adalah metode penelitian deskriptif kualitatif	Hasil penelitian bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan belum berjalan dengan optimal. Saran dari penelitian ini mengadakan evaluasi, meningkatkan sosialisasi yang langsung bersentuhan dengan masyarakat, harus lebih

		Ciujung Timur Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak		memperhatikan dan mempertimbangkan untuk menjadi pemungut Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan tersebut agar tidak terjadi lagi penyimpangan ataupun kekeliruan.
2	Prong, F. N., Lambey, R., & Latjandu, L. D. (2023).	Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Di Kabupaten Kepulauan Sangihe	Metode penelitian deskriptif kualitatif.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 untuk prosedur pendaftaran, penilaian dan penetapan sudah sesuai prosedur yang berlaku sedangkan untuk prosedur pendataan, prosedur pembayaran dan prosedur penagihan belum dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe No. 1 Tahun 2013 dan Peraturan Bupati No. 39 Tahun 2013 yang mengatur tentang pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Kepulauan Sangihe.
3	Laili Miladiah, Dianita Meirini (2023)	Analisis partisipasi masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan di Kelurahan Warujayeng Kecamatan Tanjunganom Kabupaten Nganjuk	Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif jenis penelitian deskriptif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa partisipasi masyarakat di Desa Warjaen kurang optimal. Faktor yang menghambat pembayaran pajak bumi dan bangunan adalah kurangnya kesadaran masyarakat akan kewajiban perpajakannya karena kurangnya pendidikan dan keterlibatan pemerintah desa. Dengan kata lain keterlibatan masyarakat kurang baik karena tingkat komunikasi, sikap dan tanggung jawab petugas pajak belum optimal.
4	Eri Wahyudi, Dhian Adhetiya Safitra, Aniek Juliarini, Kristian Agung Prasetyo, Adhipradana Prabu	Capacity Building Petugas Pendataan Untuk Kepentingan Penetapan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Capacity Building Data Collection Officer To Determine Rural And Urban Land And	Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif	Dari hasil post test terlihat adanya peningkatan pengetahuan petugas. Hasil uji petik didokumentasikan dalam laporan yang berisi perbandingan Implementasi pelaksanaan Pendataan dan Penilaian yang sudah dilakukan dengan prosedur yang lazim diterapkan dan/atau peraturan yang

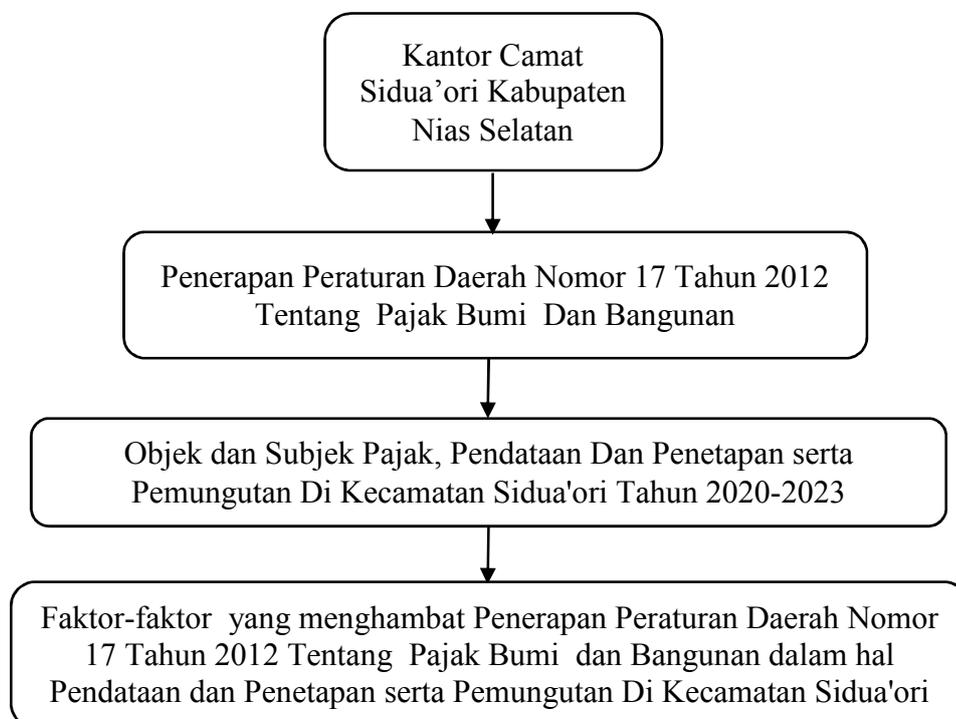
	Swasito, Edy Riyanto, Teguh Warsito, Hanik Susilawati Muamarah (2022)	Building Taxes)		berlaku. Dari hasil peningkatan kapasitas, Mitra dapat mengidentifikasi prosedur dan regulasi yang perlu disiapkan sebelum menetapkan hasil penilaian sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Namun kami telah mengidentifikasi beberapa instrumen peraturan yang belum dimiliki Kabupaten Kulon Progo.
5	Dwikora Harjo, Dinda Annisa Darmawan (2022)	Efektivitas Penagihan Piutang Pajak Bumi Dan Bangunan P2 Dalam Rangka Meningkatkan Realisasi Penerimaan Di Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi Tahun 2019-2021	metode penelitian adalah deskriptif kualitatif.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dalam meningkatkan realisasi Penerimaan kurang efektif jika dilihat dari tidak tercapainya target penerimaan tahun 2021 dengan persentase sebesar 77,46. % dan tingginya jumlah piutang PBB-P2 yang terus meningkat setiap tahunnya. Kurang efektifnya penagihan piutang PBB-P2 di Kota Bekasi disebabkan oleh beberapa kendala yang terjadi seperti kurangnya kesadaran wajib pajak, sosialisasi yang tidak merata, kurangnya kualitas dan kuantitas sumber daya manusia, serta terbatasnya sarana dan prasarana. Upaya yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi adalah melakukan sosialisasi bersama dengan pihak perbankan untuk mempermudah wajib pajak dalam melakukan pembayaran dan bekerjasama dengan Unit Pelaksana Pelayanan Terpadu Kecamatan, Desa, dan Rukun Tetangga/Dusun.

Sumber : Di olah oleh peneliti

2.4. Kerangka Berpikir

Penerapan merupakan suatu cara bagaimana sebuah prosedur dapat terlaksana sesuai dengan tujuan. Untuk itu, peneliti ingin mengetahui bagaimana penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan Di Kecamatan Sidua'ori. Kemudian membahas faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Pendataan Dan Penetapan Pajak Di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023.

Berdasarkan uraian tersebut maka kerangka berpikir dalam penelitian ini digambarkan dalam Gambar 2.1 :



Gambar 2.1. Skema penerapan Peraturan Daerah No.17 Tahun 2012 di Kecamatan Siduaori Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Bentuk Penelitian

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian *deskriptif kualitatif* yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendeskripsikan, mengeksplorasi dan memahami pada makna yang oleh sejumlah individu atau sekelompok orang dianggap berasal dari masalah sosial atau kemanusiaan. Proses penelitian kualitatif melibatkan upaya-upaya penting, seperti mengajukan pertanyaan-pertanyaan dan prosedur-prosedur, mengumpulkan data yang spesifik dari partisipan, menganalisis data secara induktif mulai dari tema-tema yang khusus ke tema-tema yang umum, dan menafsirkan makna data. Siapapun yang terlibat dalam bentuk penelitian ini harus menerapkan cara pandang penelitian yang bergaya induktif, berfokus terhadap makna individual, dan menerjemahkan kompleksitas suatu persoalan Creswell Jhon W., & Poth C. N. (2018). Suatu penelitian yang berusaha menjawab dan mendeskripsikan selain itu mengetahui faktor-faktor penghambat dalam penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023.

Fokus pada penelitian ini adalah bagaimana penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang Pajak bumi dan Bangunan dalam Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan, selain itu untuk mengetahui faktor-faktor penghambat di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023.

3.2. Lokasi Dan Waktu Penelitian

3.2 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Kecamatan Sidua'ori, tepatnya di kantor Camat Sidua'ori Kabupaten Nias Selatan serta petugas pemungut pajak pada Kecamatan Sidua'ori dan semua Kepala Desa di Kecamatan Sidua'ori yang merupakan wajib pajak yang ada di Kecamatan Sidua'ori.

3.2 2. Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan Maret s/d Juni 2024, Adapun alasan peneliti melakukan penelitian di Kecamatan Siduori Kabupaten Nias Selatan ini dikarenakan target penerimaan PBB tidak dapat terealisasi dengan demikian ingin mengetahui sejauh mana penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang pajak bumi dan bangunan dalam pendataan dan penetapan pajak di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023.

3.3. Jenis dan Sumber Data

3.3.1. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama. Data primer pada penelitian ini adalah hasil wawancara dengan petugas pajak di Kantor Kecamatan Sidua'ori Kabupaten Nias Selatan yang di dapatkan melalui wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan jenis data yang diperoleh dari lembaga yang telah diolah dan terdokumentas. Data sekunder pada dasarnya berupa catatan, artikel, laporan, bukti yang tersusun berupa arsip yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan yang berhubungan dengan penelitian ini. Adapun data sekunder meliputi Rekapitulasi SPPT, Target Penerimaan dan Realisasi penerimaan PBB dari kantor Camat Siduaori

3.3.2. Sumber Data

Menurut Moleong Lexy J. (2017) bahwa sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah tindakan dan kata-kata, sedangkan unsur tambahan lainnya seperti hasil wawancara dan dokumentasi. Dalam pemilihan informan dilakukan berdasarkan pertimbangan peneliti dengan tujuan tertentu. Informan penelitian merupakan orang-orang yang memberikan informasi yang diperlukan selama proses penelitian. Informan penelitian ini meliputi informan kunci dan informan biasa. Informan kunci adalah mereka yang mengetahui dan memiliki berbagai informasi pokok yang diperlukan dalam penelitian atau informan yang mengetahui secara mendalam permasalahan yang diteliti. Sedangkan informan biasa partisipan yang ditentukan dengan dasar pertimbangan mengetahui dan berhubungan dengan permasalahan.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka yang menjadi informan utama adalah Camat Sidua'ori, informan kunci dalam penelitian ini adalah Sekcam Sidua'ori dan Petugas Penagih Pajak Kantor Camat Sidua'ori.

Adapun yang menjadi partisipan adalah berjumlah 14 (empat belas) orang dengan rincian sebagai berikut :

Tabel 3.1.
Informan Penelitian

No.	Nama	Informan	Jumlah
-----	------	----------	--------

1.	Camat Siduaori	Utama	1
2.	Sekcam Siduaori	Kunci	1
3.	Petugas Penagih Pajak Kantor Camat Siduaori	Kunci	1
4.	Kepala Desa	Tambahan/biasa	11
Jumlah			14

Sumber: Kantor Kecamatan Siduaori, 2023

Adapun yang peneliti jadikan sebagai informan adalah subjek serta lembaga yang peneliti anggap mampu dan mengetahui permasalahan ini, kriteria informan antara lain :

1. Berada didaerah yang diteliti,
2. Mengetahui kejadian/permasalahan,
3. Bisa berargumentasi dengan baik,
4. Merasakan dampak dari kejadian/permasalahan,
5. Terlibat langsung dengan Permasalahan

Teknik ini digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang tidak terbahasakan yang tidak didapat hanya dari wawancara. Seperti yang dinyatakan Creswell adalah peneliti langsung turun ke lapangan untuk mengamati perilaku dan aktivitas dilokasi penelitian. Pengalaman berperan serta strategi lapangan yang secara simultan memadukan analisis suatu dokumen, wawancara, partisipasi, dan observasi langsung, sekaligus dengan melakukan intropeksi.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Sehubungan dengan hal ini, maka dalam penelitian lapangan, peneliti turut terlibat langsung kedalam penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang pajak bumi dan bangunan dalam pendataan dan penetapan pajak di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Wawancara

Wawancara adalah untuk komunikasi antara dua orang, melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi dari seorang lainya dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan, berdasarkan tujuan tertentu. Wawancara secara garis besar dibagi dua yakni wawancara tak terstruktur sring juga disebut wawancara mendalam dan wawancara terstruktur, sedangkan wawancara terstruktur sering disebut juga wawancara baku, yang susunan pertanyaannya sudah ditetapkan sebelumnya dengan pilihan-pilihan jawaban yang juga sudah disediakan.

Langkah-langkah umum yang digunakan peneliti dalam proses observasi dan juga wawancara adalah sebagai berikut :

- a. Peneliti menyiapkan pertanyaan yang akan menjadi pokok masalah dalam perbincangan dan informan.
- b. Peneliti membuat jadwal pertemuan dengan sejumlah informan untuk melakukan dialog atau diskusi terkait tentang penerapan Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan di Kecamatan Sidua'ori Tahun 2020-2023. Peneliti berusaha menggali selengkap informasi yang diperlukan terkait dengan fokus penelitian ini.
- c. Peneliti menuliskan hasil wawancara kedalam bentuk catatan merangkum data, dokumen dan rekaman agar tidak lupa.
- d. Setelah melaksanakan wawancara merangkum hasil wawancara yang telah diperoleh untuk mendapatkan hasil yang diinginkan.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi merupakan kegiatan pengumpulan data kualitatif sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan berbentuk dokumentasi seperti surat, catatan harian, arsip foto dan jumlah target serta

realisasi PBB tahun 2020-2023 di Kecamatan Siduaori Kabupaten Nias Selatan.

3.5. Teknik Analisa Data.

Teknik analisis data kualitatif sangat memiliki hubungan erat dengan pengumpulan data, artinya proses analisis data berlangsung selama proses pengumpulan data bukan setelah pengumpulannya. Berikut kegiatan atau aktivitas dalam analisis data:

1. Pengumpulan Data (*Data Collection*)

Pada teknik analisis data pertama yang dilakukan oleh peneliti sejak sebelum masuk lapangan adalah mengumpulkan hasil-hasil penelitian terdahulu lalu menganalisisnya, selain itu peneliti juga mencari data-data sekunder agar dapat menentukan fokus penelitian.

2. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data merupakan suatu proses dimana peneliti merangkum, memilih dan memfokuskan hal-hal yang pokok dan penting sesuai dengan tema dan polanya. Dengan hal ini, data hasil reduksi akan memberikan gambaran lebih jelas dan memberikan kemudahan dalam pengumpulan data. Dari hasil tersebut apabila menemukan temuan yang dianggap asing atau tidak begitu dikenal dan belum memiliki pola, justru hal ini yang harus dijadikan fokus atau perhatian peneliti dalam melakukan reduksi data. Dalam penelitian ini peneliti akan fokus pada pendampingan dengan melihat perilaku orang-orang yang menjadi pendamping, tempat kerja, metode kerja, interaksi antara pendamping dengan yang didamping, serta dampak dari proses pendampingan.

3. Penarikan Kesimpulan dan Membuat Deskripsi

Pada tahap analisis ini bahwa data yang di peroleh diolah dengan menggunakan Perda No.17 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan di Kecamatan Sidua'ori kemudian menarik kesimpulan serta mendeskripsikan bagaimana di terapkan, serta faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam penerapan Perda No.17 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dalam Pendataan dan Penetapan serta Pemungutan di Kecamatan Sidua'ori, dengan demikian dapat memberikan kesimpulan yang telah di tetapkan sebelumnya.