

**ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBELUM DAN
SESUDAH ADANYA KENAIKAN NJOP PBB DI KABUPATEN TAPANULI
SELATAN PERIODE 2019-2022**

TUGAS AKHIR

*Diajukan kepada Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi Manajemen Pajak (DIII)
sebagai Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya*



Oleh :

ARLIANNISYAH SINAMBELA

2020/20233006

PROGRAM STUDI DIPLOMA III MANAJEMEN PAJAK

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2023

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

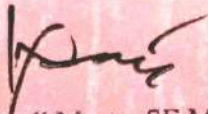
**ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBELUM DAN
SESUDAH ADANYA KENAIKAN NJOP PBB DI KABUPATEN TAPANULI
SELATAN PERIODE 2019 – 2022**


Nama : Arliannisyah Sinambela
NIM : 2023306
Program Studi : Manajemen Pajak (DIII)
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Padang, November 2023

Diketahui Oleh
Koordinator Program Studi
Diploma III Manajemen Pajak

Disetujui Oleh
Pembimbing


Hendri Andi Mesta, SE,MM,Ak
NIP. 197411252005011002


Halkadri Fitra, SE, MM, Ak,AC
NIP. 19800809 201012 1 003

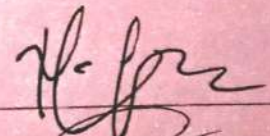
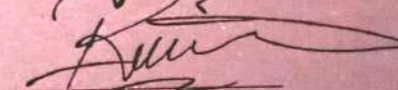
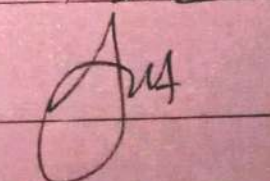
PENGESAHAN TUGAS AKHIR

ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBELUM DAN SESUDAH ADANYA KENAIKAN NJOP PBB DI KABUPATEN TAPANULI SELATAN PERIODE 2019 - 2022

Nama : Arliannisyah Sinambela
Nim : 20233006
Program Studi : Manajemen Pajak (DIII)
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji Tugas Akhir
Program Studi Diploma III Manajemen Pajak
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang

Padang, November 2023

Nama	Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Halkadri Fitra, SE, MM, Ak	(Ketua)	
2. Dr. Rosyeni Rasyid, SE, ME	(Anggota)	
3. Yunita Engraini, SE, MM	(Anggota)	

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arliannisyah Sinambela
Thn. Masuk/NIM : 20233006
Tempat/Tgl. Lahir : Roncitan/13 Maret 2002
Program Studi : Manajemen Pajak (DIII)
Keahlian : Manajemen
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Alamat : Roncitan
Judul Tugas Akhir : Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebelum dan Sesudah Adanya Kenaikan NJOP PBB di Kabupaten Tapanuli Selatan Periode 2019 – 2022.

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas Akhir saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk kepentingan akademik baik di Universitas Negeri Padang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim.
4. Tugas Akhir ini sah apabila telah ditandatangani asli oleh pembimbing, tim penguji dan ketua program studi.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena Tugas Akhir ini, serta sanksi lainnya sesuai aturan yang berlaku.

Padang, Oktober 2023

Yang menyatakan,



Arliannisyah Sinambela
NIM. 20233006

ABSTRAK

Arliannisyah Sinambela : Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebelum dan Sesudah Adanya Kenaikan NJOP PBB di Kabupaten Tapanuli Selatan Periode 2019 – 2022
Dosen Pembimbing : Halkadri Fitra, SE, MM, Ak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerimaan pajak bumi dan bangunan sebelum dan sesudah adanya kenaikan NJOP PBB di Kabupaten Tapanuli Selatan periode 2019 – 2022. Penelitian ini dilakukan pada Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Tapanuli Selatan di kompleks perkantoran pemerintahan Tapanuli Selatan, Jl. Prof. Lafran Pane – Sipirok, Kabupaten Tapanuli Selatan, Sumatera Utara. Betuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif teknik pengumpulan data berupa wawancara dan juga dokumentasi yang diperoleh dari Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada tahun 2019 – 2022 mengalami penurunan terutama setelah kenaikan NJOP di tahun 2022 tingkat penerimaan 52,72% dengan kriteria tidak efektif. Untuk meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan diperlukan ekstensifikasi penggalan potensi pajak serta himbauan dan sosialisasi mengenai pentingnya membayar pajak bumi dan bangunan. Sesuai dengan hasil penelitian maka disarankan kepada Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah agar lebih memperhatikan pengelolaan pajak bumi dan bangunan. Hal tersebut dilakukan agar realisasi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dapat dimaksimalkan dan ditingkatkan lagi, agar pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dapat meningkatkan pembangunan daerah Kabupaten Tapanuli Selatan.

Kata Kunci : Pajak Bumi dan Bangunan, Kenaikan NJOP, Penerimaan

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia – Nya yang telah memberikan kemudahan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul “ **Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebelum dan Sesudah Adanya Kenaikan NJOP PBB di Kabupaten Tapanuli Selatan Periode 2019 – 2022**”. Tugas Akhir ini merupakan salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan program D III dan untuk memperoleh gelar Amd Program Studi Diploma Keahlian Manajemen Pajak Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan, arahan dan bantuan baik moral maupun materil dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar – besarnya kepada:

1. ALLAH SWT yang telah memberikan kemudahan dan kelancaraan serta kesehatan kepada penulis dari memulai hingga menyelesaikan Tugas Akhir ini, serta baginda Rasulullah Muhammad SAW sebagai motivasi penyemangat penulis lewat kisah – kisah hidup beliau.
2. Teristimewa untuk kedua orangtua tercinta yang menjadi panutan penulis untuk selalu bersemangat serta selalu setia mendoakan, menemani, memotivasi dan membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
3. Bapak Prof. Ganefri, Ph, D selaku Rektor Universitas Negeri Padang.

4. Bapak Prof. Parengki Susanto, SE, M.Sc, Ph, D selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
5. Bapak Hendri Andi Mesta, SE, MM,Ak selaku Ketua Prodi D III Manajemen Pajak fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
6. Bapak Abror, SE, M.Si selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan nasehat kepada penulis dalam menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang
7. Bapak Halkadri Fitra, SE, MM, Ak, AC selaku dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran serta nasehat dalam berbagai hal terutama dalam penyusunan Tugas Akhir ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.
8. Dosen tim penguji yang telah memberikan saran dan masukan untuk perbaikan dalam kesempurnaan Tugas Akhir ini.
9. Bapak / Ibu Dosen dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
10. Pustakawan/I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Padang.
11. Bapak Rusdi Hatorangan STP, S.Sos selaku Kasi Pencatatan dan Penetapan Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan yang telah membantu dan memberikan motivasi serta informasi kepada penulis selama melakukan observasi.
12. Calon Sultan yang telah berkontribusi dalam memberikan semangat, memotivasi penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Dengan lapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat memberi pengarahannya untuk menuju perbaikan laporan ini. Mudah – mudahan laporan ini bermanfaat untuk kita semua.

Padang, Oktober 2023

Ariannisyah Sinambela
2020/20233006

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Pajak Bumi dan Bangunan.....	10
1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	10
2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	11
3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.....	12
4. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	13
5. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	13
B. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	15
BAB III	16
METODE PENELITIAN.....	16

A.	Bentuk Penelitian	16
B.	Lokasi dan Waktu Penelitian	16
C.	Rancangan Penelitian.....	17
1.	Jenis Penelitian.....	17
2.	Tahap Penelitian.....	18
D.	Objek Penelitian.....	20
E.	Sumber Data.....	21
1.	Data Primer	21
2.	Data Sekunder.....	22
F.	Teknik Analisis Data.....	22
BAB IV	23
PEMBAHASAN	23
A.	Gambaran Umum Tempat Penelitian.....	23
1.	Sejarah Berdirinya Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Tapanuli Selatan	23
2.	Logo Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan.....	25
3.	Lokasi Kantor BPKAD Kabupaten Tapanuli Selatan.....	27
4.	Visi dan Misi BPKAD Kabupaten Tapanuli Selatan	27
5.	Struktur Organisasi BPKAD Kabupaten Tapanuli Selatan.....	27
6.	Tugas Pokok dan Fungsi BPKAD Kabupaten Tapanuli Selatan	28
B.	Hasil Penelitian dan Pembahasan	67
BAB V	76
PENUTUP	76
A.	Kesimpulan	76

B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN.....	81

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Pajak Terutang dan Jumlah SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2019 – 2022.....	4
Tabel 2. Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 – 2022 Kabupaten Tapanuli Selatan.....	6
Tabel 3. Nilai Interpretasi Penerimaan.....	15
Tabel 4. Analisis Penerimaan PBB Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2019 - 2022.....	67
Tabel 5. Jumlah Wajib Pajak yang Melaksanakan Kewajiban PBB P2 di Kabupaten Tapanuli Selatan.....	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Logo Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan.....	25
Gambar 2. Struktur Organisasi Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan.....	28

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Obsevasi/ Penelitian	81
Lampiran 2. Surat Balasan Observasi/ Penelitian	82
Lampiran 3. Daftar Transkrip Wawancara.....	83
Lampiran 4. Dokumentasi Wawancara dengan Kasi Penetapan dan Pencatatan BPKAD Kabupaten Tapanuli Selatan.....	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sumber pendapatan terbesar Negara Indonesia saat ini berasal dari pajak. Pajak merupakan iuran yang wajib dibayarkan oleh masyarakat atau badan kepada Negara yang ditujukan kepada kas Negara guna pembangunan bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak merupakan sumber pendapatan yang tidak memiliki umur terbatas serta dapat habis kapan saja, terlebih pada saat ini pertumbuhan penduduk di Indonesia meningkat. Maka diharapkan penerimaan pajak juga mengalami peningkatan yang cukup signifikan terhadap pendapatan Negara. Pemerintah membuat kebijakan untuk meningkatkan pajak dimulai dari memberlakukan revormasi perpajakan pada tahun 1983, yang bertujuan untuk menyempurnakan sistem perpajakan. Pemungutan pajak diintensifkan dan ditertibkan agar aparat perpajakan semakin mampu dan bersih dalam menjalankan tugasnya.

Dengan di berlakukannya Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, maka pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk melaksanakan kegiatannya dan menajalankan pembangunan serta kewenangan yang lebih luas dalam mendapatkan sumber – sumber pembiayaan, baik berasal dari daerah itu sendiri maupun APBN. Dengan

adanya otonomi daerah, daerah memiliki kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat namun masih dalam pantauan pemerintah pusat serta Undang – Undang. Otonomi daerah adalah hak penduduk yang tinggal dalam suatu daerah untuk mengatur, mengurus, mengendalikan dan mengembangkan urusan sendiri dengan menghormati peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Badan Pengelola Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Tapanuli Selatan bertugas membantu Bupati dalam melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintah yang menjadi kewenangan Daerah bidang keuangan, pengelola pajak dan aset daerah, dengan adanya Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Tapanuli Selatan Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah di Kabupaten Tapanuli Selatan.

Dalam pelaksanaannya dipastikan Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan mampu dalam hal kesiapan administrasi pemungutan. Kesiapan Pemerintah Kabupaten Tapanuli Selatan dirasa mampu meningkatkan pelayanan pajak bumi dan bangunan sehingga dapat melayani wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan dan dapat mendorong peningkatan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Tapanuli Selatan.

Pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Tapanuli Selatan tercantum dalam Peraturan Bupati Tapanuli Selatan Nomor 5 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Wilayah Kabupaten Tapanuli Selatan. Dalam keputusan tersebut dijelaskan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) disusun sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan di Kabupaten Tapanuli Selatan.

Setiap tahun di beberapa daerah mengalami peningkatan NJOP yang disebabkan oleh peningkatan pembangunan, penambahan penduduk, serta kondisi dari objek pajak. Hal tersebut pula terjadi di Kabupaten Tapanuli Selatan pada Tahun 2022 yang disebabkan kenaikan klasifikasi. Kenaikan sekitar 10% sampai dengan 200% hal tersebut disebabkan oleh taksiran Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kabupaten Tapanuli Selatan mengikuti harga pasaran tanah saat ini, meski begitu NJOP yang disusun berdasarkan Peraturan Bupati Tapanuli Selatan Nomor 5 Tahun 2014 masih jauh lebih murah dari harga pasaran sehingga harus dilakukan penyesuaian. Penyesuaian dilakukan dengan mempertimbangkan aspek keadilan terhadap masyarakat Kabupaten Tapanuli Selatan. Mengingat Pendapatan Asli Daerah bersumber dari sektor pajak daerah terutama Pajak Bumi dan Bangunan yang nantinya akan dikembalikan untuk kepentingan masyarakat dalam bentuk pembangunan infrastruktur, pembangunan daerah, kesehatan dan subsidi dalam bidang pendidikan.

Mengingat pentingnya penentuan NJOP sebagai dasar pengenaan besarnya PBB yang harus dibayarkan wajib pajak yang berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dimana hasil penerimaan tersebut

sangat berpengaruh pula dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang digunakan dalam pelaksanaan pembangunan untuk daerah asal atau daerah lainnya.

Adanya kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tentu membawa dampak yang baik bagi penerimaan pajak bumi dan bangunan, yang secara tidak langsung meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Tapanuli Selatan. Wajib pajak banyak yang tidak setuju dan mengeluhkan terjadinya kenaikan tarif PBB tersebut sehingga wajib pajak mengajukan keringanan dan beberapa wajib pajak tidak mau membayar pajak, dengan alasan kondisi ekonomi yang mengalami kesulitan. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Jumlah Pajak Terutang dan Jumlah SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tapanuli Selatan Tahun 2019 – 2022

Tahun Pajak	Jumlah SPPT	Pajak Terutang (Rp)
2019	68.379	2.256.464.059
2020	69.000	2.329.585.077
2021	69.603	2.361.777.599
2022	71.955	2.406.359.762

Sumber: Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Terutang 2019-2022

Pada 4 (empat) tahun terakhir, tercatat dalam Data Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tapanuli Selatan, daerah ini memiliki Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang selalu mengalami peningkatan

pada jumlah pajak terutang. Pada tahun pajak 2019 tercatat 68.379 lembar Surat Permohonan Pajak Terutang (SPPT) menyatakan jumlah pajak terutang sejumlah Rp 2.256.464.059. Pada tahun pajak 2020 meningkat 621 lembar Surat Permohonan Pajak Terutang (SPPT) dengan persentase 0,91% terdiri tahun sebelumnya menjadi 69.000 lembar Surat Permohonan Pajak Terutang (SPPT) menyatakan jumlah pajak terutang sejumlah Rp 2.329.585.077 . Pada tahun pajak 2021 meningkat 603 lembar Surat Permohonan Pajak Terutang (SPPT) dengan persentase 0,87% dari tahun sebelumnya menjadi 69.603 lembar Surat Permohonan Pajak Terutang (SPPT) yang jumlah pajak terutang sebesar Rp 2.361.777.599. Pada tahun pajak 2022 meningkat 2.352 lembar Surat Permohonan Pajak Terutang (SPPT) dengan persentase 3,38% dari tahun sebelumnya menjadi 71.955 lembar Surat Permohonan Pajak Terutang (SPPT) yang jumlah pajak terutang sebesar Rp 2.406.359.762.

Dari Tabel 1 dapat dilihat jumlah pajak terutang di tentukan berdasarkan jumlah SPPT yang diterbitkan setiap tahun. Pada dasarnya target dan ketetapan dalam pajak bumi dan bangunan dibedakan menjadi 2 yaitu target ketetapan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan target Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Jumlah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang setiap tahunnya mengalami peningkatan. Menurut Rusdi Hatorangan STP, S.Sos, Kasi Pencatatan dan Penetapan Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKAD) Tapanuli Selatan, mengalami peningkatan karena adanya pendaftaran objek baru yang belum terdaftar yang mana hal tersebut

dapat meningkatkan potensi penerimaan, serta adanya pecah bidang. Pecah bidang adalah 1 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) sebagai akibat dari mutasi sertifikat atau satu sertifikat memiliki kemungkinan dibeli menjadi beberapa sertifikat. Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Tapanuli Selatan tahun 2020 – 2022 dapat dilihat pada tabel 2 sebagai berikut:

Tabel 2. Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 – 2022 Kabupaten Tapanuli Selatan

Tahun Pajak	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2019	2.000.000.000	1.422.633.879
2020	2.000.000.000	1.333.583.730
2021	2.100.000.000	1.320.966.016
2022	2.100.000.000	1.107.073.517

Sumber: Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 – 2022

Berdasarkan Tabel 2 realisasi pajak bumi dan bangunan Kabupaten Tapanuli Selatan diatas bahwa pada tahun 2019 – 2020 mengalami penurunan dengan persentase 6,26%, sedangkan 2020 - 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 12.617.714 dengan persentase 0,95%, sedangkan 2021 - 2022 mengalami penurunan sebesar Rp 213.892.499 dengan persentase 16,19%. Dari tabel 2 tersebut dapat dilihat bahwa di tahun 2022 mengalami penurunan yang sangat signifikan mencapai 16,19%. Hal ini terjadi karena adanya kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menyebabkan wajib pajak tidak mau membayar pajak dengan alasan NJOP yang semakin tinggi, masyarakat juga

tidak peduli dengan pajak karena merasa tidak ada manfaat yang dirasakan, seperti masih banyak jalan yang rusak. Mengingat pentingnya penentuan NJOP sebagai dasar pengenaan besarnya PBB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak yang berpengaruh terhadap penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Dari pembahasan diatas peneliti tertarik untuk membahas tentang penerimaan pajak bumi dan bangunan sebelum dan sesudah adanya kenaikan NJOP PBB Kabupaten Tapanuli Selatan periode 2019 – 2022 dengan judul **“ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEBELUM DAN SESUDAH ADANYA KENAIKAN NJOP PBB DI KABUPATEN TAPANULI SELATAN PERIODE 2019 – 2022”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti akan merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana efektivitas penerimaan PBB sebelum dan sesudah adanya kenaikan NJOP di Kabupaten Tapanuli Selatan?
2. Apa faktor – faktor yang menyebabkan turunnya penerimaan PBB setelah kenaikan NJOP PBB di Kabupaten Tapanuli Selatan?
3. Upaya apa yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah untuk mengatasi terjadinya penurunan NJOP?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tentang efektivitas penerimaan PBB sebelum dan sesudah adanya kenaikan NJOP di Kabupaten Tapanuli Selatan.
2. Untuk mengetahui faktor – faktor yang menyebabkan turunnya penerimaan setelah kenaikan NJOP PBB di Kabupaten Tapanuli Selatan.
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah untuk mengatasi terjadinya penurunan NJOP.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti

Penelitian yang telah dilakukan dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai dampak yang disebabkan adanya kenaikan NJOP di Kabupaten Tapanuli Selatan. Selain itu juga sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya bidang Manajemen Pajak.

2. Bagi Kantor BPKAD

Menyajikan model kajian/ analisis kinerja keuangan Pajak Daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Sehingga dapat dijadikan masukan oleh BPKAD Kabupaten Tapanuli Selatan dalam pengambilan kebijakan, yang mana diharapkan kebijakan – kebijakan tersebut berpengaruh baik terhadap kinerja keuangan PBB – P2 Kabupaten Tapanuli Selatan.

3. Bagi Pihak Lain

a. Peneliti selanjutnya

Diharapkan berguna sebagai sumber informasi dan menjadi salah satu sumber referensi kajian teori bagi peneliti yang berminat mengangkat topik pada bidang dan permasalahan yang serupa.

b. Masyarakat

Diharapkan masyarakat sadar serta mengetahui pentingnya membayar pajak, sehingga masyarakat dapat patuh dalam memenuhi kewajiban dalam perpajakan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pajak Bumi dan Bangunan

1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang – undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Sedangkan menurut UU No. 12 Tahun 1994 dalam Hidayat dan Purwana (2017:257), “Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek, yaitu bumi/ tanah atau bangunan.”

Menurut Mardiasmo (2016:381), “ Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan, dalam arti besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objek, yaitu bumi dan bangunan.” Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah daerah. Bangunan adalah kontribusi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/ atau perairan pedalaman laut.

2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Menurut Hidayat dan Purwana (2017:263), Objek PBB adalah bumi dan bangunan. Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.

Adapun objek pajak dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

a. Objek pajak yang dikenakan pajak

- 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti pabrik, hotel dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- 2) Jalan tol
- 3) Kolam renang
- 4) Pagar mewah
- 5) Galangan kapal, dermaga
- 6) Tempat olahraga
- 7) Menara
- 8) Tempat penampungan/ kilang minyak, air, gas, pipa minyak
- 9) Taman mewah

b. Objek pajak yang tidak dikenakan pajak

- 1) Digunakan oleh pemerintah dan/ atau daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan

- 2) Digunakan semata – mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- 3) Hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- 4) Kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenisnya.
- 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga Internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- 6) Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Subjek pajak 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.

4. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah NJOP. NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan NJOP dilakukan oleh Bupati.

5. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Dalam Hidayat dan Purwana (2017), “Tarif PBB berdasarkan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah tetap sebesar 0,5%.” Sedangkan menurut Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak mengenal istilah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) tarif dikenakan serendah – rendahnya 0,01% dan setinggi – tingginya 0,3%. Oleh karena itu Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 80 ayat (1) dan (2) adalah paling tinggi 0,3% yang ditetapkan oleh peraturan daerah.

Dalam rumus perhitungan PBB menggunakan Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 sebesar $\text{tarif} \times \text{NJKP}$

$$\begin{aligned} \text{a. Jika NJKP} &= 40\% \times (NJOP - NJOPTKP), \text{ maka besarnya PBB} \\ &= 0,5\% \times 40\% \times (NJOP - NJOPTKP) \\ &= 0,2\% \times (NJOP - NJOPTKP) \end{aligned}$$

b. Jika $NJKP = 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$, maka besar PBB

$$= 0,5\% \times 20\% \times (NJOP - NJOPTKP)$$

$$= 0,1\% \times (NJOP - NJOPTKP)$$

c. Contoh perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Tapanuli Selatan

Luas Bumi 80 M dengan NJOP 200.000/M, luas bangunan 60 M dengan NJOP Rp 700.000/M. NJOP Bumi $80 \times 200.000 = 16.000.000$

$$NJOP \text{ Bangunan } 60 \times 700.000 = 42.000.000$$

(NJOP Bumi + NJOP Bangunan)

$$NJOP \text{ sebagai dasar pengenaan PBB } = 58.000.000$$

$$NJOPTKP \text{ (NJOP Tidak Kena Pajak) } = 10.000.000$$

$$NJOP \text{ untuk perhitungan PBB } = 48.000.000$$

$$\text{Tarif Dasar Pengenaan PBB} = 0,2 \%$$

$$\text{PBB yang terutang} = 0,2\% \times \text{Rp } 48.000.000 =$$

Rp 96.000 (PBB yang harus dibayar)

d. Untuk objek pajak yang tidak dikenakan pajak

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).