

**PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN KOTA
BANDA ACEH**

SKRIPSI

**Diajukan Oleh :
SITI RAHMALIA
NIM.190802019**

**Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial Dan Pemerintahan
Program Studi Ilmu Adminitrasi Negara**



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2023/1444 H**

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Rahmalia
Nim : 190802019
Program Studi : Ilmu Administrasi Negara
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
Tempat Tanggal Lahir : Kota Fajar, 16 Juni 2001
Alamat : Lr. Mushalla, Kota Fajar, Kecamatan Kluet Utara,
: Kabupaten Aceh Selatan.

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penelitian skripsi ini saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap dikenai sanksi berdasarkan aturan yang berlaku Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 19 Juni 2023
Yang menyatakan,



Siti Rahmalia
NIM. 190802019

**PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN KOTA
BANDA ACEH**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana (SI) Dalam Ilmu Administrasi Negara

Oleh :
SITI RAHMALIA
NIM. 190802019

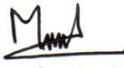
Mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
Program Studi Ilmu Administrasi Negara


Disetujui untuk dimunaqasyahkan oleh :

A R - R A N I R Y

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Muazzinah, B.Sc., MPA.
NIP. 198411252019032012


Arif Akbar, MA.
NIP. 199110242022031001

**PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN KOTA
BANDA ACEH**

SKRIPSI

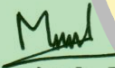
Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana (S1) Dalam Ilmu Administrasi Negara


Pada Hari/Tanggal : Selasa, 11 Juli 2023 M
22 Dzulhijjah 1444 H

Banda Aceh,
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,

Sekretaris,



Muazzinah, B.Sc., MPA.
NIP. 198411252019032012


Arif Akbar, MA.
NIP. 199110242022031001

Penguji I,

Penguji II,


Dr. Bustami Usman, S.H., S.A.P., M.Si
NIP. 195912311985011001


Said Mayzar Mulya, S.STP., MA.
NIP. 199005042010101001

Mengetahui

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Dr. Muji Mulia, M.Ag.
NIP. 197403271999031005

ABSTRAK

Penerimaan PBB kota Banda Aceh tahun 2018 sampai 2022 mengalami ketidakstabilan setiap tahunnya, salah satu faktor penyebabnya adalah prosedurnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pemungutan PBB dalam meningkatkan PAD pada BPKK Banda Aceh, dan bagaimana perolehan sumber PBB dalam meningkatkan PAD. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi sebagai teknik pengumpulan data serta triangulasi sumber, dan triangulasi teknik sebagai teknik pemeriksaan keabsahan data. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemungutan PBB berdasarkan indikator pendaftaran, penilaian, penetapan dan pembayaran sudah berjalan sesuai SOP yang telah ditetapkan, akan tetapi di dalam indikator pendataan, penagihan dan pencatatan belum sesuai dengan SOP yang telah ditetapkan. Hal ini dibuktikan dengan ketetapan dan realisasi yang telah ditetapkan belum mencapai target yang telah ditetapkan setiap tahunnya, hambatannya adalah kepemilikan objek pajak dan kurangnya partisipasi masyarakat dalam membayar objek pajak. Penelitian ini menyimpulkan bahwa prosedur pemungutan PBB dalam meningkatkan PAD telah dilaksanakan meskipun ada kendala dalam pelaksanaannya.

Kata Kunci: *Prosedur, PBB, PAD*



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT dengan rahmat dan hidayahnya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Banda Aceh”**. Selanjutnya Shalawat serta salam peneliti panjatkan kepada junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW, beserta kepada keluarga , para sahabat , dan para ulama.

Adapun maksud dan tujuan dari penyusunan Skripsi ini yaitu untuk memenuhi sebagian syarat dalam memperoleh gelar sarjana (S-I) pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan Jurusan Ilmu Administrasi Negara Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Dalam Penulisan Skripsi ini peneliti telah banyak mendapat Bimbingan, dorongan, semangat serta bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
2. Dr. Muji Mulia M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;
3. Muazzinah B.Sc., MPA. Selaku Ketua Prodi Program Studi Ilmu Administrasi Negara sekaligus Pembimbing I yang telah membimbing memberikan saran serta mengarahkan peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
4. Arif Akbar, MA. Selaku Pembimbing II yang telah membimbing memberikan arahan dan masukan serta waktu bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi;
5. Dr. Bustami Usman, S.H.,S.A.P., M.Si. Selaku Penguji I yang telah meluangkan waktu untuk menguji peneliti sehingga terlaksananya sidang Munaqadsyah Skripsi;

6. Said Mayzar Mulya, S.STP., MA. Selaku Penguji II yang telah meluangkan waktu untuk menguji peneliti sehingga terlaksananya sidang Munaqadshah Skripsi;
7. Seluruh Dosen Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Pemerintahan yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi peneliti selama masa perkuliahan;
8. Yang teristimewa, Ibunda Zainabon selaku support system utama dan sanak famili yang telah memberikan dukungan moral dan materil sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
9. Zahratul Anisa dan Cut Irma Fianda sebagai partner dan sahabat penulis yang senantiasa menemani, mendukung peneliti dalam kesedihan, dan mendorong peneliti untuk tidak menyerah.
10. Teruntuk sahabat-sahabat peneliti lainnya yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan dan doanya selama ini. Juga kepada teman-teman mahasiswa Ilmu Administrasi Negara UIN Ar-Raniry angkatan 2019 yang berjuang Bersama.

Peneliti tidak dapat membalas semua kebaikan yang telah diberikan, semoga Allah SWT memberikan sebaik-baiknya balasan kepada pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka dari itu segala kritikan dan saran yang membangun sangat diharapkan dari berbagai pihak. Demikian semoga Skripsi ini dapat berguna bagi siapa saja yang membacanya.

Banda Aceh, 19 Juni 2023

Peneliti,

Siti Rahmalia

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN SIDANG.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	5
1.3. Perumusan Masalah	6
1.4. Tujuan Penelitian	6
1.5. Manfaat Penelitian	6
1.6. Penjelasan Istilah	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1. Penelitian Terdahulu.....	8
2.2. Landasan Teori	10
2.3. Kerangka Pemikiran	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
3.1. Pendekatan Penelitian	26
3.2. Fokus Penelitian.....	27
3.3. Lokasi Penelitian.....	28
3.4. Jenis dan Sumber Data	28
3.5. Informan Penelitian	29
3.6. Teknik Pengumpulan Data.....	30
3.7. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data.....	32

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	33
4.1 Hasil Penelitian .	33
4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	33
4.1.2 Tugas Dan Fungsi Dinas BPKK Banda Aceh.....	34
4.1.3 Struktur Organisasi.....	36
4.2 Hasil Penelitian Dan Pembahasan	40
4.2.1 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan.....	40
A. Pendaftaran Objek Pajak	40
B. Pendataan Objek Pajak.....	43
C. Penilaian Objek Pajak	47
D. Penetapan Objek Pajak.....	50
E. Pembayaran Objek Pajak	52
F. Penagihan Objek Pajak	58
G. pencatatan Objek Pajak.....	60
4.2.2 Perolehan Sumber Pajak Bumi Dan Bangunan.....	61
A. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	61
B. Standar Operasional Prosedur (SOP)	64
C. Peluang Dan Hambatan Dalam Peningkatan PAD	66
BAB V PENUTUP.....	71
5.1 Kesimpulan	71
5.2 Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	74
DAFTAR LAMPIRAN	77
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	87

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Kota Banda Aceh Tahun 2020-2022	3
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	22
Tabel 3.1 Fokus Penelitian	27
Tabel 3.3 Informan Penelitian	29

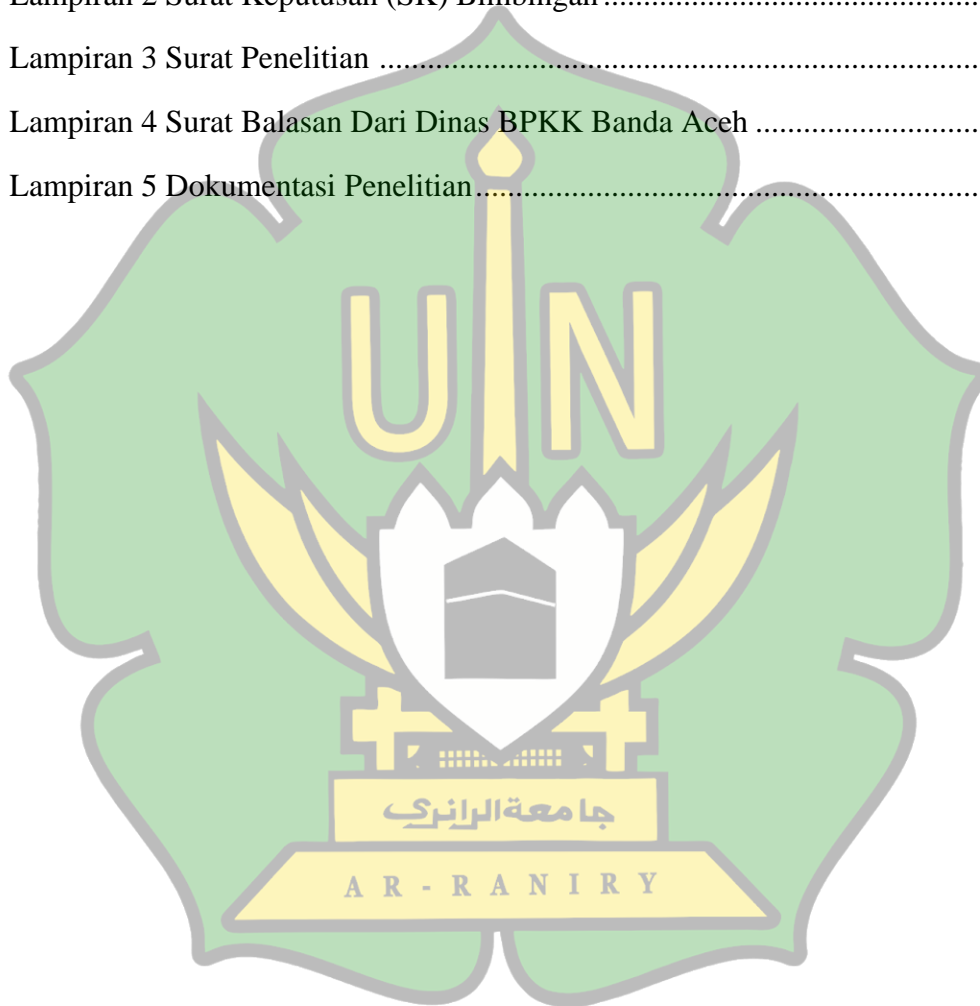


DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir.....	25
Gambar 4.1 Dinas BPKK Banda Aceh.....	33
Gambar 4.2 Struktur Organisasi.....	39
Gambar 4.3 Loker Pendaftaran	41
Gambar 4.4 Standar Pendaftaran Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh.....	43
Gambar 4.5 Pendataan Objek Tanah Dan Bangunan.....	45
Gambar 4.6 Standar Pendataan Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh.....	47
Gambar 4.7 Standar Penilaian Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh.....	50
Gambar 4.8 Standar Penetapan Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh.....	52
Gambar 4.9 SPPT (Surat Pemberitahuan Objek Terhutang)	54
Gambar 4.10 SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah).....	56
Gambar 4.11 Standar Pembayaran Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh.....	57
Gambar 4.12 Standar Penagihan Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh.....	59
Gambar 4.13 Standar Pencatatan Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh.....	61
Gambar 4.14 Petugas PBB se-Banda Aceh Teken Kontrak	66

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara	77
Lampiran 2 Surat Keputusan (SK) Bimbingan	81
Lampiran 3 Surat Penelitian	82
Lampiran 4 Surat Balasan Dari Dinas BPKK Banda Aceh	83
Lampiran 5 Dokumentasi Penelitian.....	84



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/Pmk.03/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/Pmk.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) mengamanatkan bahwa “untuk menyesuaikan ketentuan klasifikasi objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan sektor lainnya dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah dalam meningkatkan pelayanan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak yang dilaksanakan secara adil, transparan, akuntabel, dan selaras berdasarkan Undang-Undang.”¹ Sebagaimana data di atas, perlu menghubungkan Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa menteri itu memimpin departemen pemerintahan maksudnya adalah tugas menteri utamanya untuk membantu presiden dan memimpin departemen pemerintahan.

Sistem perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa kemasa sesuai perkembangan masyarakat dan Negara, baik dalam bidang kenegaraan maupun dalam

¹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/Pmk.03/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/Pmk.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan.

bidang sosial dan ekonomi. Salah satu yang menjadi potensi sumber pendapatan kota Banda Aceh adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang masuk dalam kategori pajak negara. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 dan telah direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Yang Berdasarkan Pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menjelaskan bahwa “Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.”² Maka dari itu bukan hanya masyarakat saja yang terlibat akan tetapi pemerintah pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas melalui pembayaran pajak bumi dan bangunan.

Pemerintah Kota Banda Aceh setiap tahunnya mempunyai target dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah, akan tetapi target tersebut belum terealisasi dengan sempurna. Dalam realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan BPKK sendiri telah melakukan laporan ilmiah untuk setiap minggunya sehingga data yang dimiliki mempunyai pembaharuan. Hal ini dilakukan untuk melihat adanya peningkatan atau penurunan dalam realisasinya. Berikut disajikan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Banda Aceh Tahun 2018-2022:

² Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Dan Bangunan.

Tabel 1.1
Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Banda Aceh
Tahun 2018-2022

No	Periode Tahun	Ketetapan	Realisasi	Persentase %
1	2018	7,521,894,193	5,389,478,250	71.65
2	2019	7,190,002,254	6,186,813,058	86.05
3	2020	10,442,198,703	5,352,880,265	51.26
4	2021	13.574.858.323	6.064.482.853	44,67
5	2022	13.494.507.657	6.605.871.774	48,95

Sumber: Dinas Badan Pengelolaan Keuangan Kota(BPKK) Banda Aceh

Berdasarkan data di atas, terlihat bahwa persentase realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama kurun waktu 5 tahun terakhir mengalami ketidakstabilan dengan target yang telah ditetapkan pemerintah. Pada tahun 2018 dan 2019 persentasenya hampir mencapai ketetapan walaupun realisasi belum mencapai 100%. Selanjutnya tahun 2020 dan 2021 mengalami penurunan padahal pemerintah sudah memberikan penambahan ketetapan agar realisasi mencapai target akan tetapi sebaliknya persentasenya mengalami penurunan pesat. Dan selanjutnya 2022 mengalami kenaikan dari tahun sebelumnya akan tetapi jika dibandingkan dengan dua tahun sebelumnya persentasenya jauh lebih tinggi tahun 2018 dan 2019 dari pada tahun 2022, salah satu faktor penyebabnya adalah prosedurnya. Dalam artian, hal ini menyebabkan target yang telah ditetapkan pemerintah tidak mencapai target, sehingga ketidaktahuan wajib pajak dalam membayar pajak dan juga kurangnya konsistensi dalam mengelola objek pajak. Kemudian juga berdampak dalam pembangunan di wilayah Kota Banda Aceh dan akan mempengaruhi seberapa besar kontribusi

penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap APBD suatu daerah, maka akan semakin kecil ketergantungan terhadap pemerintah pusat.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa “Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak dan Retribusi masih dihadapkan pada persoalan kesadaran wajib pajak yang relatif masih rendah sehingga memerlukan peran dan upaya aparat pemungut pajak khususnya pada proses pemeriksaan dan penagihan pajak untuk jenis pajak yang dibayar sendiri oleh wajib pajak maupun jenis pajak yang dipungut berdasarkan penetapan kepala daerah.”³

Kemudian dalam penelitian ini peneliti lebih dominan kepada Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diterapkan pada BPKK Banda Aceh berdasarkan Peraturan WaliKota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Banda Aceh bahwa Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan terdiri dari Prosedur Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan, Prosedur Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan, Prosedur Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan, Prosedur Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, Prosedur Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Prosedur

³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Penagihan Pajak Bumi Dan Bangunan, dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan.⁴

Maka dari itu peneliti tertarik melakukan penelitian ini karena ingin melihat prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang diterapkan bagi wajib pajak yang diharapkan berjalan sebagaimana mestinya dan mampu melaksanakan pembangunan secara maksimal. Maka dalam penelitian ini peneliti mengangkat judul **“Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh“**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan penelitian di atas maka yang menjadi identifikasi masalah terhadap penelitian skripsi ini sebagai berikut :

1. Lemahnya kemampuan aparatur dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah.
2. Terbatasnya objek dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah.

⁴ Peraturan WaliKota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Banda Aceh.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur pemungutan PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh?
2. Bagaimana perolehan sumber PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh?

1.4 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prosedur pemungutan PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perolehan sumber PBB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh.

1.5 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi bahan penelitian dan megembangkan ilmu pengetahuan terkait pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan untuk dapat meningkatkan pendapatan asli daerah.

b. Manfaat Praktis

Dapat memberikan sumbangan saran dan informasi khususnya Dinas BPKK Kota Banda Aceh dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui penerapan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

1.6 Penjelasan Istilah

1. Prosedur merupakan suatu urutan kegiatan yang telah menjadi pola tetap dalam melaksanakan kegiatan yang melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih yang didasarkan pada fakta-fakta.⁵
2. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) merupakan orang atau badan yang mempunyai kewajiban untuk melunasi PBB sesuai dengan ketentuan undang-undang PBB yang sebagian hasilnya diserahkan kepada daerah masing-masing.⁶
3. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan pembangunan di daerah demi mensejahterakan masyarakat di daerah.⁷

⁵ Dewi Rahmawati. (2016) Evaluasi Sistem Informasi Akuntansi Penerimaan Kas Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern Perusahaan. Malang. hal 1.

⁶ M. Hasan Ma`ruf, Sri Supatminingsih. (2020). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. Surakarta. Vol 20 (02), hal. 2.

⁷ Putu Agus Sudarma, Gede Mertha Sudiarta. (2020). Pengaruh Retribusi Daerah Dan Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Dinas Pendapatan Asli Daerah. Bali. Vol 9, hal 17.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode Analisis	Hasil Pembahasan
Reski Amalia (2019)	Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Samarinda	Kualitatif deskriptif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sudah sesuai dengan aturan yang berlaku. Hal ini dilihat dari prosedur yang dilaksanakan sudah berurutan yang dimulai dari pendaftaran sampai dengan pembayaran. Pihak Bapenda Kota Samarinda melakukan penyuluhan atau sosialisasi dengan tujuan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat. Akan tetapi masih ada juga wajib pajak yang kesadaran membayar pajaknya masih kurang, serta masih ada wajib pajak yang belum memahami dengan baik sistem dan prosedur dalam pemungutan PBB.
Ichzar Haiqal (2020)	Optimalisasi Pengelolaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Poso Provinsi Sulawesi Tengah	Kualitatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa belum optimal karena terdapat hambatan yang terjadi seperti kurangnya petugas pengelola pajak, akses wajib pajak yang sulit dijangkau, dan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak masih kurang, dan fasilitas yang berguna untuk menunjang pelayanan yang lebih baik.

Harianti.H. Basri,dkk (2022)	Analisis Sistem Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kota Manado	Deskriptif kualitatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sudah menunjukkan cukup baik dengan mengikuti standar operasional prosedur yang berlaku. Meskipun masih terdapat kurangnya pemahaman dan kesadaran dari wajib pajak dalam melunasi utang pajaknya. Hal ini disebabkan kurangnya penyuluhan kepada masyarakat tentang prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
------------------------------------	---	--------------------------	--

1. Perbedaan dan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Reski Amalia

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Reski Amalia yaitu sama-sama menggunakan objek dan teori yang sama yaitu prosedur, Pajak Bumi Dan Bangunan dan Pendapatan Asli Daerah. Selain itu pula, pada penelitian ini juga sama-sama menggunakan metode kualitatif.

Sedangkan perbedaan antara keduanya terletak pada penambahan sistem pada teori yang digunakan. Serta perbedaan yang mendasar antara keduanya adalah lokasi yang digunakan yang mana penelitian ini terletak pada BPKK Banda Aceh dan penelitian terdahulu terletak di kota samarinda.

2. Perbedaan dan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Ichzar Haiqal

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ichzar Haiqal yaitu sama-sama menggunakan objek dan teori yang sama yaitu pajak bumi dan bangunan.

Perbedaan antara keduanya terletak pada fokus penelitian, yang mana penelitian ini lebih berfokus kepada prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan sedangkan penelitian terdahulu lebih berfokus kepada Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan.

3. Perbedaan dan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Harianti.H.Basri,dkk

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Harianti.H.Basri,dkk yaitu sama-sama menggunakan objek dan teori yang sama yaitu prosedur, Pajak Bumi Dan Bangunan dan Pendapatan Asli Daerah.

Sedangkan perbedaan antara keduanya terletak pada metode yang digunakan yang mana penelitian ini lebih menjelaskan prosedur Pajak Bumi Dan Bangunan sedangkan penelitian terdahulu lebih menjelaskan analisis kepatuhan dan analisis pengendalian internal.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Teori Prosedur

Prosedur (*procedure*) yaitu serangkaian kegiatan yang tersusun secara sistematis berdasarkan urutan-urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan.⁸ Sedangkan menurut Baridwan Zaki menyatakan bahwa prosedur adalah suatu urutan kegiatan yang saling terkait dan saling terikat, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin

⁸ Lilis Puspitawati, Sri Dewi Anggadini. (2011). Sistem Informasi Akuntansi. Yogyakarta: Graha Ilmu. hal 23.

penanganan secara seragam transaksi perubahan yang terjadi berulang-ulang.⁹ Kemudian menunjang usaha terciptanya aparat perpajakan yang makin mampu dan makin bersih, peningkatan pelayanan kepada wajib pajak termasuk penyederhanaan dan kemudahan prosedur dalam pemenuhan kewajiban perpajakan, peningkatan pengawasan atas pelaksanaan pemenuhan kewajiban perpajakan tersebut, serta peningkatan penegakan pelaksanaan ketentuan hukum yang berlaku.

Karakteristik dan Manfaat Prosedur yaitu:¹⁰

1) Karakteristik prosedur

Berikut ini adalah beberapa karakteristik prosedur, diantaranya:

- a. Prosedur menunjang tercapainya suatu organisasi.
- b. Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan yang baik dan menggunakan biaya yang seminimal mungkin.
- c. Prosedur menunjukkan urutan-urutan yang logis dan sederhana.
- d. Prosedur menunjukkan adanya penetapan keputusan dan tanggung jawab.
- e. Menunjukkan tidak adanya keterlambatan.
- f. Adanya suatu pedoman kerja yang harus diikuti oleh anggota-anggota organisasi agar tidak terjadi penyimpangan.

2) Manfaat Prosedur

Manfaat prosedur sebagai berikut:

⁹ Baridwan, Zaki. (2002). Sistem Akuntansi: Penyusunan Prosedur dan Metode, Edisi 5. Yogyakarta: BPF. hal 3.

¹⁰ Mulyadi. (2001). Sistem Akuntansi Edisi Tiga. Jakarta: Selemba Empat. hal 6.

- a. Prosedur harus lebih memudahkan dalam menentukan langkah-langkah kegiatan dimasa yang akan datang.
- b. Mengubah pekerjaan berulang-ulang menjadi rutin dan terbatas, sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan yang seperlunya saja.
- c. Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipatuhi oleh seluruh pelaksana.
- d. Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.
- e. Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan-perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing-masing.

Kemudian menurut Moekijat ciri-ciri prosedur meliputi :

- a. Prosedur harus didasarkan atas fakta-fakta yang cukup mengenai situasi tertentu, tidak didasarkan dugaan-dugaan atau keinginan.
- b. Suatu prosedur harus memiliki stabilitas, akan tetapi masih memiliki fleksibilitas. Stabilitas adalah ketentuan arah tertentu dengan perubahan yang dilakukan hanya apabila terjadi perubahan-perubahan penting dalam fakta-fakta yang mempengaruhi pelaksanaan prosedur. Sedangkan fleksibilitas digunakan untuk mengatasi keadaan darurat dan penyesuaian kepada suatu kondisi tertentu.

c. Prosedur harus mengikuti zaman

Berdasarkan dari definisi di atas maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa Tinjauan Prosedur adalah suatu kegiatan identifikasi proses urutan-urutan yang tepat dari tahapan instruksi transaksi bisnis yang terjadi dengan menerangkan secara jelas apa, siapa, kapan dan bagaimana proses pengerjaannya.¹¹

Dalam pelaksanaannya, prosedur juga memiliki beberapa aturan formal yang harus ditaati yaitu:

- a. Prosedur harus dijalankan sesuai dengan struktur, maksud, dan ruang lingkup kegiatan.
- b. Prosedur harus diterangkan oleh seorang penanggung jawab.
- c. Prosedur harus dijalankan dengan menggunakan acuan berupa dokumen-dokumen terkait.
- d. Prosedur harus diaplikasikan dengan menggunakan berbagai macam bahan, alat, dan juga dokumen yang sesuai.
- e. Prosedur harus dilengkapi dengan informasi ataupun catatan pengendalian.
- f. Prosedur harus dilengkapi dengan lampiran-lampiran yang sesuai.
- g. Prosedur harus dikontrol dengan menggunakan dokumentasi ataupun rekaman penjelasan prosedur.

¹¹ Syunu Trihantoyo. (2020). Manajemen Keuangan Pendidikan. Surabaya: Pustaka Aksara. hal 112.

2.2.2 Konsep Pajak

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang ketentuan umum dan tata cara pajak yakni “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”.¹² Pajak juga menjadi sumber penerimaan terbesar Negara Indonesia. Hal ini dapat terlihat dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) Indonesia yang menunjukkan bahwa sektor perpajakan memberikan kontribusi terbesar bagi penerimaan negara.

Pajak terbagi menjadi 2 jenis yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat atau pajak negara adalah pajak yang dikelola pemerintah pusat. Pajak pusat terdiri dari Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penghasilan (PPH), dan Bea Materai. Pajak daerah adalah iuran wajib pajak yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan Peraturan.¹³

¹² Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pajak.

¹³ Yuwita Ariessa Pravasanti. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Akuntansi ITB AAS Indonesia. Vol 21 (01), hal 142.

Pajak tentunya mempunyai fungsi dalam penerapannya yaitu:

1) Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Sebagai sumber pendapatan negara atau disebut juga fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal yaitu pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana ke kas Negara secara optimal berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku.

2) Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan. Contohnya dalam rangka menggiring penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar 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 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.¹⁴

Di Indonesia juga memiliki sistem pemungutan pajak yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak. Pemungutan pajak yang berarti sebuah upaya yang dilakukan pemerintah untuk mendapatkan pendanaan. Hal ini sudah menjadi fenomena umum yang dilakukan di berbagai negara lainnya. Berikut adalah sistem pemungutan pajak :

a. Official Assessment System

Suatu sistem pemungutan yang memberi tanggung jawab kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Penggunaan sistem ini digunakan oleh pajak bumi dan bangunan, karena melibatkan masyarakat dari semua lapisan yaitu mereka memiliki, menguasai atau mengambil manfaat dari bumi dan bangunan selaku subjek pajak.

b. Self Assessment System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Penggunaan sistem ini memerlukan kesadaran yang penuh dari masyarakat yang merupakan wajib pajak.

¹⁴ Mustaqiem. (2014). Perpajakan Dalam Konteks Teori Dan Hukum Pajak di Indonesia. Yogyakarta: Cetakan Pertama. Buku Litera.

c. With Holding System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan tanggung jawab kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.¹⁵

2.2.3 Konsep Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak bumi dan bangunan adalah jenis pajak tidak langsung dan hasil penerimaannya digunakan untuk kepentingan masyarakat di daerah objek pajak yang bersangkutan. Sebagian hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan diserahkan kepada daerah. Penggunaan pajak pada daerah diharapkan akan memberikan kesadaran kepada masyarakat untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak. Pemenuhan kewajiban membayar pajak mencerminkan sifat gotong-royong rakyat akan pembiayaan pembangunan.

Di dalam Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan bahwa Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota, sedangkan yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- b. Jalan tol;

¹⁵ Mardiasmo. (2002). Otonomi Dan Manajemen Keuangan Daerah. Universitas Michigan: Andi.

- c. kolam renang;
- d. Pagar mewah dihitung sebagai komponen penilaian NJOP bangunan, saat dilakukan penilaian individual pada bangunan-bangunan dengan kriteria tertentu;
- e. Tempat olahraga;
- f. Galangan kapal, dermaga;
- g. Taman mewah dihitung sebagai komponen penilaian NJOP bangunan, saat dilakukan penilaian individual pada bangunan-bangunan dengan kriteria tertentu;
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan
- i. Menara.¹⁶

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Pasal 77 Ayat (1) Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, menyebutkan bahwa “objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bumi dan Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan”.¹⁷

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Pasal 77 Ayat (3) Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, bahwa objek pajak yang tidak dikenakan PBB sebagai berikut:

¹⁶ Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaaan Dan Perkotaan.

¹⁷ Undang-Undang Nomor 28 Republik Indonesia 28 Pasal 77 Ayat (1) Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

1. Digunakan oleh pemerintah dan daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan;
2. Digunakan untuk melayani kepentingan umum pada bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan dalam memperoleh keuntungan;
3. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, dan sejenisnya;
4. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan, wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
5. Digunakan oleh perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan atas asas perlakuan timbal balik;
6. Digunakan oleh badan dan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.¹⁸

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Pasal 78 Ayat (1) Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, menyebutkan bahwa “subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas Bangunan.”¹⁹ Untuk mengetahui seseorang wajib pajak membayar PBB setiap tahunnya, kriteria ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-

¹⁸ Ibid., Ayat (3).

¹⁹ Ibid., Pasal 78 Ayat (1).

Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, bahwa diantaranya:

1. Mempunyai bukti kepemilikan sah atas bumi (tanah);
2. Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) yang dimiliki;
3. Memiliki bangunan fisik;
4. Mempunyai hak dan kekuasaan atas bangunan;
5. Mendapatkan beragam manfaat aset bangunan.

Pemerintah berusaha sekuat tenaga untuk selalu meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan agar tercapai target yang diinginkan. Dalam kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap penerimaan daerah hanya 20% dari pendapatan asli daerah (PAD).

2.2.4 Konsep Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah atau yang selanjutnya disebut PAD merupakan penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber daerah dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan daerah dan perundang-undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerah.²⁰

Salah satu upaya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah agar mendekati atau bahkan sama dengan penerimaan potensialnya, namun secara umum ada dua cara

²⁰Baldric Siregar. (2017). Akuntansi Sektor Publik (Akuntansi keuangan Pemerintah Daerah Berbasis Akrual). Yogyakarta: UPP STIM YKPN. hal23.

untuk mengupayakan peningkatan PAD sehingga maksimal, yaitu dengan cara intensifikasi dan ekstensifikasi. Wujud dari intensifikasi adalah untuk retribusi yaitu menghitung potensi seakurat mungkin maka target penerimaan bisa mendekati potensinya, sedangkan cara ekstensifikasi dilakukan dengan mengadakan penggalian sumber-sumber objek pajak atau menjangkau wajib pajak baru.²¹

Pendapatan daerah sebagaimana dimaksud bersumber dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan, Dan Lain-Lain PAD Yang Sah. Berdasarkan teori dapat diketahui Pendapatan Asli Daerah merupakan sumber- sumber penerimaan yang dipungut sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku yang dananya digunakan dalam membiayai pembangunan daerah. Berikut adalah sumber- sumber Pendapatan Asli Daerah:²²

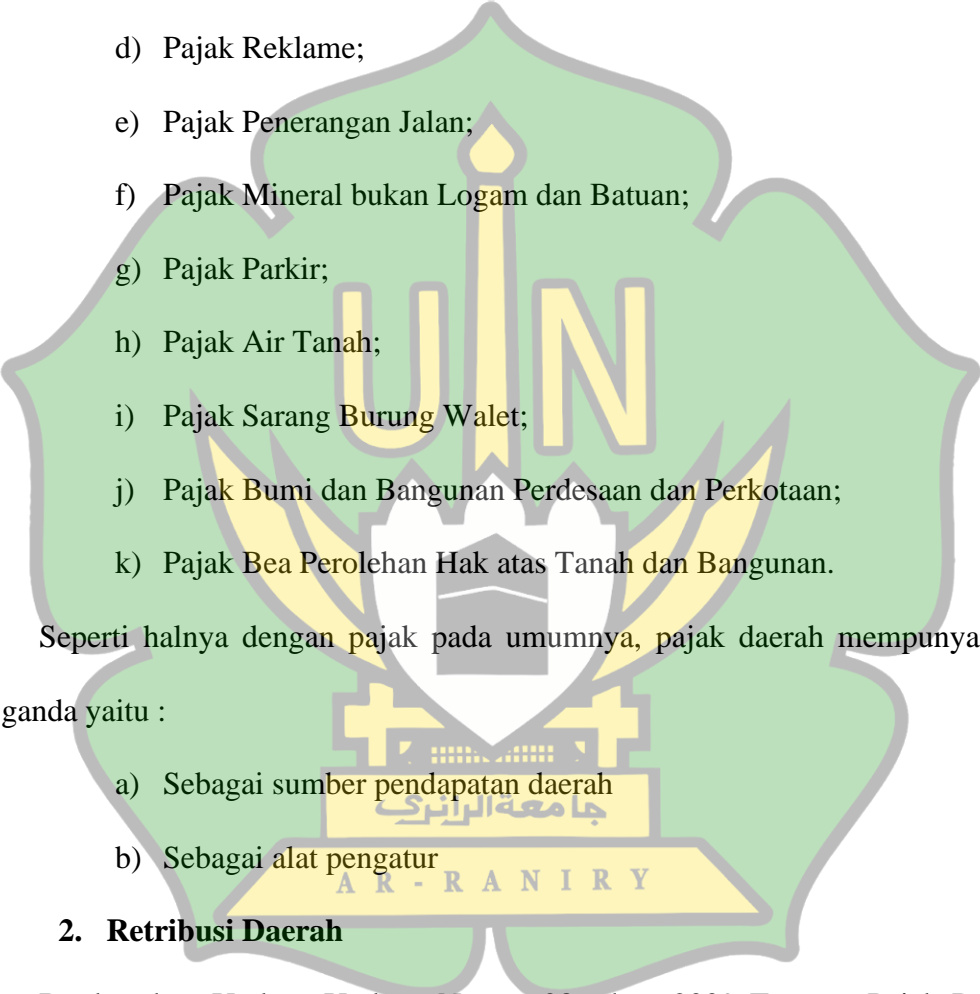
1. Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak Daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Adapun jenis Pajak kabupaten/kota dibagi menjadi beberapa sebagai berikut:²³

²¹ Carunia Mulya Firdausy. (2017). Kebijakan dan Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam Pembangunan Nasional. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia. hal 30.

²² Safar Nasir. (2019). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Setelah Satu Dekadeotonomi Daerah. Universitas Ahmad Dahlan. Vol 2, hal 4-5.

²³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- 
- a) Pajak Hotel;
 - b) Pajak Restoran;
 - c) Pajak Hiburan;
 - d) Pajak Reklame;
 - e) Pajak Penerangan Jalan;
 - f) Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan;
 - g) Pajak Parkir;
 - h) Pajak Air Tanah;
 - i) Pajak Sarang Burung Walet;
 - j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
 - k) Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Seperti halnya dengan pajak pada umumnya, pajak daerah mempunyai peranan ganda yaitu :

- a) Sebagai sumber pendapatan daerah
- b) Sebagai alat pengatur

2. Retribusi Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa retribusi daerah atau yang disebut dengan retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau

badan. Secara keseluruhan terdapat 30 jenis retribusi yang dapat dipungut oleh daerah yang dikelompokkan ke dalam 3 golongan retribusi, yaitu:²⁴

a) Retribusi Jasa Umum

Pelayanan yang disediakan atau diberikan pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta data dinikmati oleh orang pribadi atau badan.

b) Retribusi Jasa Usaha

Pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa usaha yang khusus disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

c) Retribusi Perizinan Tertentu

Pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemberian izin tertentu yang khusus diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan adalah susunan kegiatan dan tindakan yang meliputi perencanaan, penentuan kebutuhan, pengendalian, pemeliharaan, pengamanan, pemanfaatan, dan perubahan status hukum serta penatausahaannya. Hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan meliputi bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah dan bagian laba atas penyertaan

²⁴ Ibid.

modal pada perusahaan milik negara. Adapun jenis hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan mencakup:

- a) Bagian laba atas penyertaan modal pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
- b) Bagian laba atas penyertaan modal pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
- c) Bagian laba atas penyertaan modal perusahaan milik swasta maupun kelompok masyarakat.

4. Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah

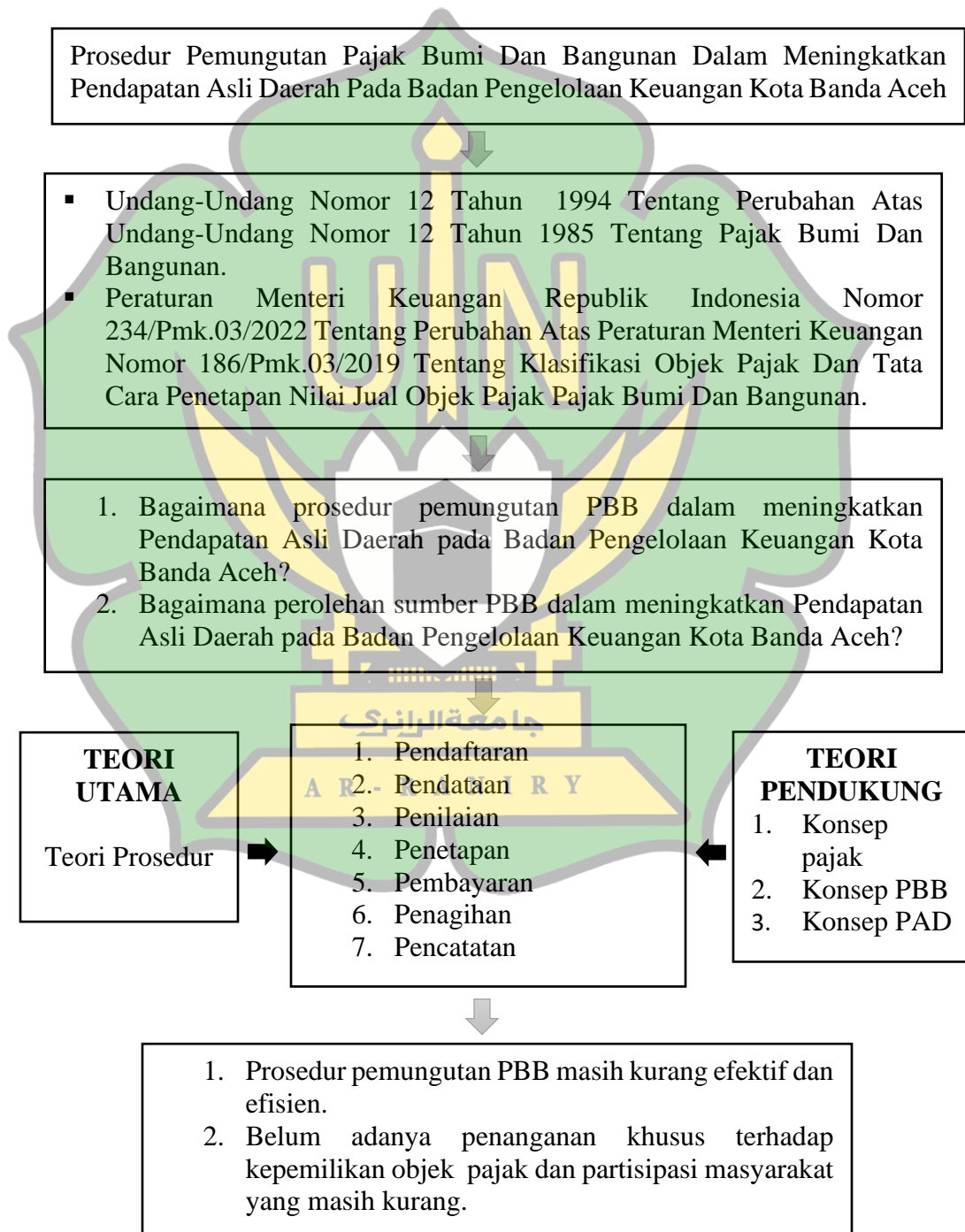
Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, menjelaskan Pendapatan Asli Daerah yang sah, disediakan untuk menganggarkan penerimaan daerah yang tidak termasuk dalam jenis pajak dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Pendanaan ini juga merupakan penerimaan daerah yang berasal dari lain-lain milik pemerintah daerah. Kemudian yang termasuk dalam pendapatan asli daerah yang sah meliputi:²⁵

- a) Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
- b) Jasa giro;
- c) Pendapatan bunga;
- d) Keuntungan adalah nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing

²⁵ Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

- e) Komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan, pengadaan barang ataupun jasa oleh pemerintah.

2.3 Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

Sumber: Data Diolah, 2023

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Penelitian kualitatif adalah pengumpulan data pada suatu latar alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dimana peneliti sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive dan snowball, teknik pengumpulan dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.²⁶

Deskriptif adalah penelitian yang berusaha menjawab permasalahan yang ada berdasarkan data-data dengan proses menyajikan, menganalisis, dan menginterpretasikan.²⁷ Dengan demikian peneliti dapat mendeskripsikan peristiwa yang menjadi pusat penelitian atau menggambarkan data yang telah terkumpul kemudian diproses dan dianalisis lebih lanjut dengan dasar teori yang telah dipelajari sehingga akan memperoleh kesimpulan mengenai Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Banda Aceh.

²⁶ Albi Anggito, Johan Setiawan. (2018). Metode Penelitian Kualitatif..Jawa Barat:CV.Jejak, hal 8.

²⁷ Narbuko Ahmadi. (2015). Metodologi Penelitian. Jakarta: Bumi Askara.

3.2 Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan suatu penentuan konsentrasi sebagai pedoman arah suatu penelitian dalam upaya mengumpulkan dan mencari informasi tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pendapatan Asli Daerah Kota Banda Aceh. Tujuannya untuk membatasi studi kualitatif dan juga membatasi penelitian agar memilih mana data yang relevan dan data mana yang tidak relevan.

Tabel 3.1
Prosedur Pemungutan

No	Dimensi	Indikator	Sumber
1	Prosedur pemungutan PBB	a. Pendaftaran b. Pendataan c. Penilaian d. Penetapan e. Pembayaran f. Penagihan g. Pencatatan	Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Banda Aceh

Tabel 3.2
Perolehan Sumber PBB

No	Dimensi	Indikator	Sumber
1	Perolehan sumber PBB	a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) b. Standar Operasional Prosedur (SOP) c. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan	Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Banda Aceh.

3.3 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Banda Aceh Provinsi Aceh khususnya dalam ruang lingkup Dinas Badan Pengelolaan Keuangan Kota (BPKK) Banda Aceh di jalan Tgk.Abu Lam U No.7 Banda Aceh, hal ini senantiasa menjadi bahan pertimbangan karena menganggap dinas tersebut sangat berpengaruh dalam pengelolaan PBB dan peningkatan PAD.

3.4 Jenis Dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian yaitu di BPKK Banda Aceh. Sumber data primer ini adalah hasil dari wawancara dan observasi

terhadap pihak-pihak yang mengetahui Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pendapatan Asli Daerah Kota Banda Aceh. Adapun data primer yang diambil adalah dengan melakukan wawancara dan melakukan observasi langsung dilapangan dengan melihat dan mengamati permasalahan yang ada di lapangan hal ini dilakukan untuk memperoleh informasi.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah diolah dan diperoleh oleh peneliti secara tidak langsung melalui dokumentasi dan arsip-arsip mengenai pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banda Aceh. Adapun data sekunder yang diambil adalah laporan perkembangan realisasi dan target pendapatan daerah dari tahun 2018-2022 dan setiap prosedur yang diterapkan BPKK kepada masyarakat untuk melihat penerapan kegiatan di lapangan.

3.5 Informan Penelitian

Adapun yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Tabel 3.3
Informan Penelitian

No	Informan	Jumlah
1	Kepala BPKK	1 (Satu) Orang
2	Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB	1 (Satu) Orang
3	Staf BPKK	2 (Dua) Orang
4	Wajib Pajak (masyarakat)	3 (Tiga) Orang
Jumlah		7 (Tujuh) Orang

3.6 Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan mengamati dan melakukan pencatatan secara langsung terhadap unsur-unsur yang berkaitan dengan penelitian, yaitu dengan melihat dan mengamati secara langsung keadaan di lapangan agar peneliti dapat memperoleh gambaran yang bagus dan luas tentang permasalahan yang sedang diteliti.²⁸

Inti dari observasi adalah adanya perilaku yang tampak dan adanya tujuan yang ingin dicapai. Perilaku yang tampak dapat berupa perilaku yang dapat dilihat langsung oleh mata, dapat didengar, dapat dihitung, dan dapat diukur. Pada dasarnya tujuan observasi adalah untuk mendeskripsikan lingkungan yang diamati, aktivitas yang berlangsung, individu yang terlibat dalam lingkungan tersebut beserta aktivitas dan perilaku yang dimunculkan, serta makna kejadian berdasarkan perspektif individu yang terlibat tersebut.²⁹ Metode ini digunakan untuk mengetahui prosedur pemungutan PBB sebagai PAD pada BPKK Banda Aceh.

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai.³⁰ Pada wawancara ini peneliti

²⁸ Abdurrahman Fatoni. (2011). Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi. Jakarta: Rineka Cipta. hal 104.

²⁹ Haris Herdiansyah. (2015). Wawancara, Observasi, Dan Focus Groups: Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif. Jakarta: Rajawali Pers. hal 131-132.

³⁰ Op.Cit. hal 105.

menggunakan wawancara yang semi terstruktur, yang mana jenis wawancara ini sudah termasuk dalam kategori *indepth interview*, di mana dalam pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diajukan wawancaranya diminta pendapat, dan ide-idenya.³¹

Dengan wawancara, peneliti akan mengetahui hal-hal yang lebih mendalam tentang responden dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi, dimana hal ini tidak bisa ditemukan melalui observasi. Dalam penelitian ini objek wawancara adalah langsung dengan para Kepala BPKK, Kasubid Tata Usaha UPTD PBB Dan BPHTB, Ketua Komisi B, Staf BPKK Dan Wajib Pajak.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial. Pada intinya metode dokumentasi digunakan untuk menelusuri data historis.³² Dokumen adalah catatan tertulis tentang berbagai kegiatan atau peristiwa pada waktu yang lalu. Metode ini digunakan untuk memperoleh data tentang:

- a. Sejarah Singkat BPKK Banda Aceh
- b. Tugas dan Fungsi BPKK Banda Aceh
- c. Struktur Organisasi BPKK Banda Aceh
- d. Prosedur Pemungutan PBB

³¹ Sugiyono. (2005). Memahami Penelitian Kualitatif, Alfabeta. Bandung. hal 73-74.

³² Mukhamad Saekan. (2010). Metodologi Penelitian Kualitatif, Nora Media Enterprise. Kudus. hal 82.

e. Perolehan Sumber PBB Dalam Meningkatkan PAD

Penggunaan metode dokumentasi ini memperkuat dan mendukung informasi yang didapatkan dari hasil observasi dan interview.

3.6 Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data

Untuk mendapatkan kriteria keabsahan data dan agar data dalam penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan terdapat beberapa teknik untuk melakukan uji keabsahannya diantaranya yaitu :

- A. Triangulasi sumber adalah untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui dengan beberapa sumber. Data yang diperoleh dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan.
- B. Triangulasi Teknik adalah untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Bila dengan teknik kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data yang mana yang dianggap benar.³³

³³ Sugino. (2007). Metodologi Penelitian Bisnis. Jakarta: PT.Graedia, hal 274.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Gambaran umum lokasi penelitian



Gambar 4.1 Dinas Badan Pengelolaan Keuangan Kota (BPKK) Banda Aceh

Sumber: Diolah Peneliti

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Pasal 22 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah bahwa salah satu urusan yang diwadahi dalam bentuk dinas adalah urusan bidang pendapatan dan pengelolaan keuangan dan aset. Urusan tersebut yang pada awalnya terbagi pada Dinas Pendapatan, Bagian Umum (Subbag Perlengkapan) dan Bagian Keuangan pada Sekretariat Daerah Kota Banda Aceh, maka berdasarkan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 2 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Banda Aceh pada tanggal 31 Desember 2008 terbentuklah Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang dipimpin oleh Bapak Mairul Hazami, SE, M.Si sampai dengan Agustus 2012 dan

sekarang dipimpin oleh Bapak M.Iqbal Rokan,S.STP. Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah beralamat di Gedung B, Balai Kota Banda Aceh Jalan Tgk Abu Lam U No 7.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Pasal 46 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah bahwa Badan Daerah Kabupaten/Kota merupakan unsur penunjang Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan peraturan tersebut Pemerintah Kota Banda Aceh telah menetapkan Qanun Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Banda Aceh. Dan berdasarkan Qanun tersebut maka Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Banda Aceh berubah nama menjadi Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh dengan tipe A dan melaksanakan fungsi penunjang bidang Keuangan. Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh dipimpin oleh Bapak M.Iqbal Rokan,S.STP sampai dengan saat ini. Dan beralamat di Balai Kota Gedung B, Jalan Tgk. Abu Lam U Nomor 7 Banda Aceh - website: bpkk.bandaacehkota.go.id.

4.1.2 Tugas dan Fungsi Dinas Badan Pengelolaan Badan Keuangan Kota Banda Aceh

Berdasarkan Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 63 Pasal 7 Tahun 2016 tentang susunan, kedudukan, tugas, fungsi, kewenangan dan tata kerja Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh, mempunyai tugas “melaksanakan urusan pemerintahan di bidang keuangan yang menjadi kewenangan Kota dan tugas pembantuan yang diberikan kepada Kota”.

Dalam menyelenggarakan tugas tersebut Badan Pengelolaan Keuangan mempunyai fungsi yaitu (Pasal 8) :

1. Penyusunan kebijakan teknis bidang keuangan;
2. Pelaksanaan tugas dukungan teknis bidang keuangan;
3. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis bidang keuangan;
4. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah bidang keuangan;
5. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Untuk melaksanakan fungsi tersebut, maka Badan Pengelolaan Keuangan Kota mempunyai kewenangan sebagai berikut (Pasal 9) :

1. Menyiapkan kebijakan dan pedoman pelaksanaan APBK;
2. Mengesahkan dokumen pelaksanaan anggaran;
3. Melakukan pengendalian pelaksanaan APBK;
4. Memberikan petunjuk teknis pelaksanaan sistem penerimaan dan pengeluaran kas daerah;
5. Melaksanakan pemungutan pajak daerah;
6. Memantau pelaksanaan penerimaan dan pengeluaran APBK oleh Bank dan atau lembaga keuangan lainnya yang telah ditunjuk;
7. Mengusahakan dan mengatur dana yang diperlukan dalam pelaksanaan APBK;
8. Menyimpan uang daerah;

9. Melaksanakan penempatan uang daerah dan mengelola/ menatausahakan investasi;
10. Melakukan pembayaran berdasarkan permintaan Pejabat Pengguna Anggaran dan beban rekening Kas Umum Daerah;
11. Mendelegasikan sebagian kewenangan dengan pemerintah bawahan untuk melakukan pemungutan pajak dan retribusi;
12. Menyiapkan pelaksanaan pinjaman dan pemberian jaminan atas nama Pemerintah Kota Banda Aceh;
13. Melaksanakan pemberian pinjaman atas nama Pemerintah Kota;
14. Mengelola utang piutang daerah;
15. Melakukan penagihan piutang daerah;
16. Melaksanakan sistem akuntansi dan pelaporan keuangan daerah;
17. Menyajikan informatika keuangan daerah;
18. Mempersiapkan kebijakan dan pedoman pengelolaan serta penghapusan barang milik daerah.

4.1.3 Struktur Organisasi

Badan Pengelolaan Keuangan Kota mempunyai Struktur Organisasi yang terdiri dari :

1. **Kepala Badan;**
2. **Sekretariat**, terdiri dari:
 - A. Subbagian Program dan Pelaporan;

- B. Subbagian Keuangan; dan
- C. Subbagian Umum, Kepegawaian dan Aset.

3. Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak, terdiri dari :

- A. Subbidang Pendataan dan Penetapan;
- B. Subbidang Penilaian dan Verifikasi Pelaporan Pajak; dan
- C. Subbidang Pendaftaran dan Pengelolaan Data.

4. Bidang Penagihan Pajak, terdiri dari :

- A. Subbidang Penatausahaan dan Penagihan Pajak Daerah;
- B. Subbidang Pelayanan Keberatan dan pengaduan; dan
- C. Subbidang monitoring, evaluasi dan pemeriksaan Pajak Daerah.

5. Bidang Anggaran, terdiri dari :

- A. Subbidang Perencanaan Anggaran;
- B. Subbidang Pengendalian Anggaran; dan
- C. Subbidang Evaluasi dan Analisis;

6. Bidang Perbendaharaan, terdiri dari :

- A. Subbidang Penatausahaan Kas Daerah;
- B. Subbidang Belanja Langsung; dan
- C. Subbidang Belanja Tidak Langsung.

7. Bidang Akuntansi dan Pelaporan, terdiri dari :

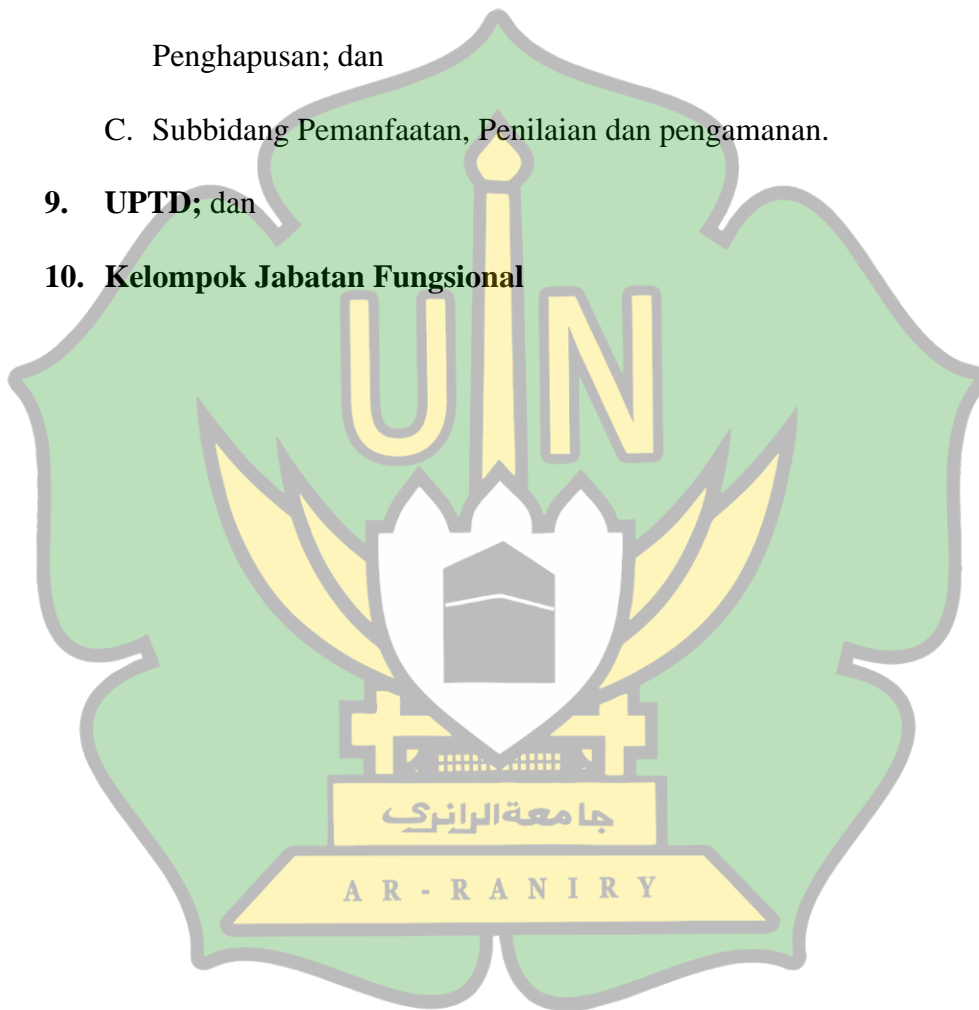
- A. Subbidang Akuntansi Pendapatan, Belanja dan Pembiayaan;
- B. Subbidang Akuntansi Aset; dan
- C. Subbidang Hibah, Pelaporan dan Pertanggungjawaban.

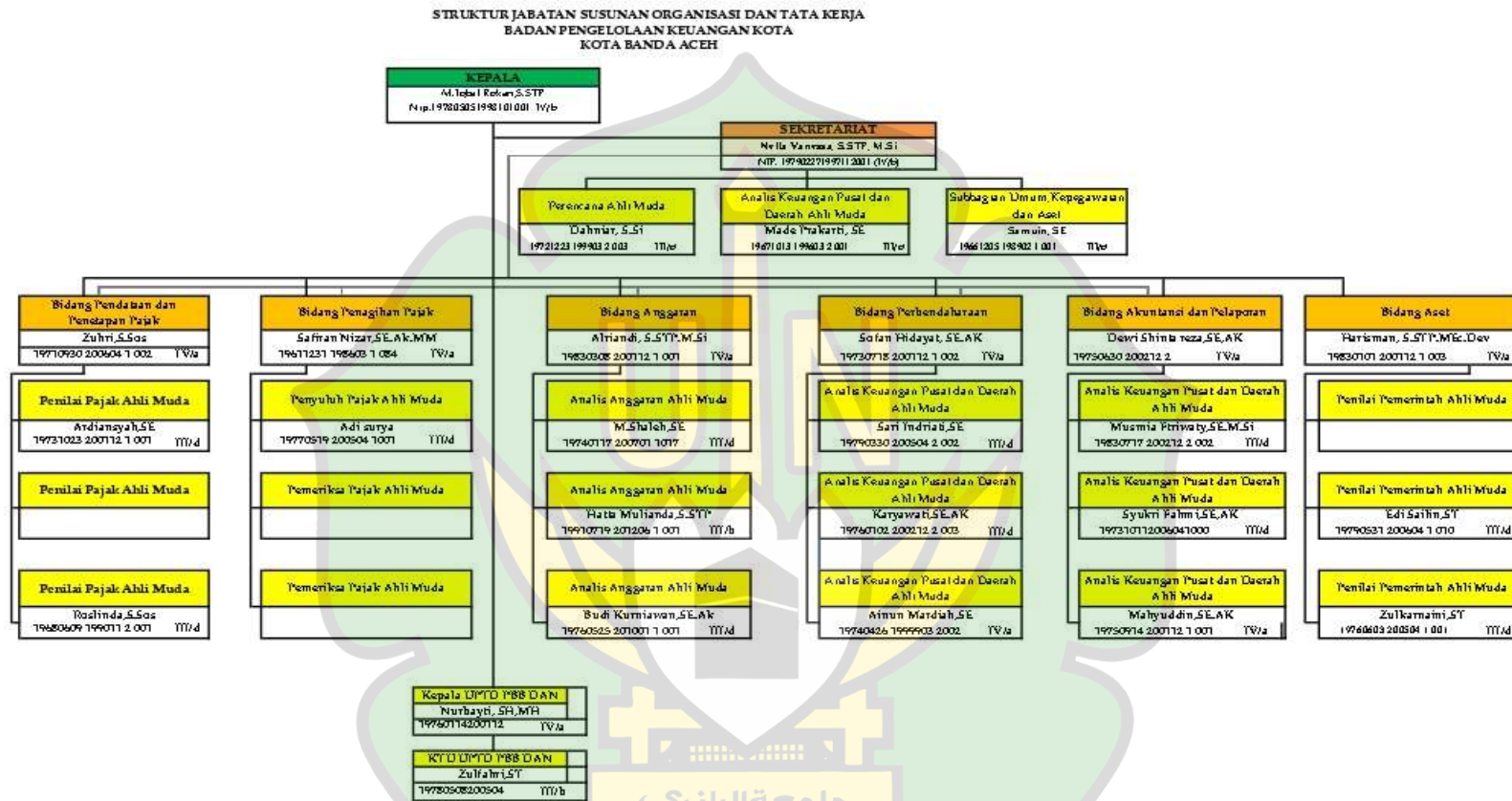
8. Bidang Aset, terdiri dari :

- A. Subbidang Penatausahaan, Pembinaan dan Pengendalian;
- B. Subbidang Perencanaan Kebutuhan, Pemindahtanganan, Pemusnahan dan Penghapusan; dan
- C. Subbidang Pemanfaatan, Penilaian dan pengamanan.

9. UPTD; dan

10. Kelompok Jabatan Fungsional





Gambar 4.2 Struktur Organisasi BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

4.2 Hasil Penelitian Dan Pembahasan

4.2.1 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan

Prosedur pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan yang dilakukan Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh antara lain:

A. Pendaftaran Objek Pajak

Prosedur pendaftaran objek Pajak Bumi Dan Bangunan adalah indikator utama dalam pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Banda Aceh, kemudian pendaftaran baru PBB adalah jenis pelayanan yang diberikan untuk mendaftarkan objek tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan. Tujuannya untuk memberikan kepercayaan kepada wajib pajak serta memenuhi haknya di bidang perpajakan, sehingga dapat meningkatkan kesadaran kewajiban perpajakan. Oleh sebab itu sebelum mendaftarkan PBB harus menentukan objek pajak apa yang ingin didaftarkan karena disini ada dua jenis pendaftaran yaitu bumi dan bangunan. Kemudian subjek pajak mendaftarkan objek PBB yang akan dilakukan oleh masyarakat yang baru akan mendaftarkan suatu kepemilikan tanah dan bangunan yang memperoleh manfaat atas keduanya dan mendaftarkan peralihan hak terhadap objek pajak.



Gambar 4.3 Loker Pendaftaran

Sumber : Diolah Peneliti

Berdasarkan hasil wawancara peneliti bersama Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“Wajib pajak harus memiliki bukti kepemilikan dari objek pajak baik itu sertifikat dari BPN, akta jual beli dari sekretaris dan surat dari desa tentang pengusaha hak yang dimiliki wajib pajak. Kemudian untuk pendaftaran dilakukan langsung oleh dinas BPKK atau bisa juga melalui perangkat gampong yang sudah ditugaskan dengan melampirkan foto copy KTP dan surat tanah kemudian nantinya perangkat gampong yang akan menginformasikan ke kantor BPKK Banda Aceh”.*³⁴

Selanjutnya hasil wawancara dengan Bapak Miswardani selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“Normalnya pendaftaran isi formulir sesuai SOP nya. Jika objek pajaknya tidak diketahui kami biasanya meminta masyarakat untuk memberikan titik koordinat, hal ini dilakukan agar memudahkan para petugas untuk melacak objek pajak”.*³⁵

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa BPKK Banda Aceh melakukan kerjasama dengan perangkat desa dalam melakukan

³⁴Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

³⁵ Wawancara dengan Bapak Miswardani selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, pada Tanggal 6 Juni 2023.

pendaftaran PBB hal ini dilakukan agar objek pajak baru dan peralihan objek pajak dapat terdata. Dalam artian setiap subjek pajak wajib mendaftarkan kekayaan yang dimilikinya berupa tanah dan bangunan melalui petugas pelayanan di BPKK dan petugas gampong, dan nantinya petugas gampong menginformasikan ke BPKK dan formulir akan diisikan langsung oleh staf BPKK sesuai dengan SOP (standar operasional prosedur) dan akan dilakukan pemecahan satu hari kerja. Terkait dengan pendaftaran sejauh ini sudah sangat baik, dan cepat. Masyarakat mengakui bahwa pendaftaran yang diberikan sudah sangat memuaskan karena segala urusan dapat dilakukan melalui petugas pelayanan di BPKK dan bisa juga melalui petugas yang ada di gampong, sebagaimana wawancara peneliti dengan bapak Diki sebagai masyarakat, beliau mengatakan bahwa:

*“Sistem pendaftaran yang diterapkan BPKK sudah sangat memuaskan, belum ada kendala selama saya melakukan pendaftaran, dan pembuatannya juga cepat tidak sampai satu hari kerja selama kita melengkapi semua persyaratannya, kemudian untuk pembuatan PBB baru walaupun belum ada sertifikat, ada surat kepemilikan baik itu dari desa juga bisa dibuatkan PBB nya”.*³⁶

³⁶Wawancara dengan Bapak Diki Sebagai Masyarakat, pada Tanggal 8 Juni 2023.

Adapun Standar Pelayanan Pendaftaran Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh

yaitu:



Gambar 4.4 Standar Pendaftaran Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

Jangka Waktu : Minimal 1 (Satu) Hari

Biaya : Tanpa Biaya

B. Pendataan Objek Pajak

Qanun kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan menjelaskan bahwa pendataan dilakukan dengan menggunakan surat pemberitahuan objek pajak (SPOP). Dalam artian SPOP yang dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani dan disampaikan kepada Walikota, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh)

hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh Subjek Pajak.³⁷ Pendataan Objek PBB adalah semua kegiatan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan, yang terdiri dari kegiatan penyusunan data awal atau pembentukan basis data dan pemutakhiran data. Tujuannya untuk mendapatkan informasi baru terkait adanya data baik objek maupun subjek pajak.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak M. Iqbal Rokan, S.STP selaku Kepala BPKK Banda Aceh, beliau mengatakan:

“Mekanisme pendataan yang kami lakukan dengan memastikan kepemilikan dari objek pajak kemudian kita juga melakukan penilaian sebelum ditetapkan objek pajak baik itu terhadap lahan, nilai jual objek pajak (NJOP), dan juga terhadap bangunannya.”³⁸

Sementara itu, Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

“Pihak yang menugaskan pendataan itu sesuai dengan surat penugasan yang diterbitkan untuk melakukan pendataan ke lapangan dan menerima laporan hasil pendataan serta mendisposikannya kepada Kepala Bidang Pendapatan untuk diproses sesuai dengan aturan yang berlaku.”³⁹

³⁷Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

³⁸ Wawancara dengan Bapak M. Iqbal Rokan, S.STP selaku Kepala BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

³⁹ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

Berikut beberapa dokumentasi pendataan objek tanah dan bangunan, yang berhasil dihimpun oleh peneliti:



Gambar 4.5 Pendataan Objek Tanah Dan Bangunan

Sumber : BPKK Banda Aceh

Berdasarkan hasil penelitian peneliti melalui wawancara dan pengumpulan data berupa bukti dokumentasi, indikator pendataan objek pajak turut dilaksanakan oleh petugas yang terlibat dalam pendataan sesuai dengan surat penugasan untuk melakukan pendataan di lapangan, hal ini untuk memudahkan petugas untuk melacak setiap objek pajak.

Dalam proses pendataan bagi wajib pajak baru biasa nya petugas hanya melihat peta dimana letak objek pajak atau petugas dapat melihat kepemilikan objek pajak dari sertifikat yang telah dilampirkan saat pendaftaran, pendataan dilakukan dengan tujuan agar mengetahui objek pajak yang masih aktif dan objek pajak yang NJOP nya berubah. Maka dari itu pendataan dilakukan setiap ada objek pajak yang mengalami perubahan. Hal ini terlihat bahwa petugas lebih memfokuskan kepada objek pajak dari pada melakukan pendataan kepada wajib pajak yang tidak menetap di lokasi objek pajak sehingga menghambat petugas dalam pendistribusian SPPT.

Kemudian ada dua jenis pendataan yang dilakukan BPKK yaitu:

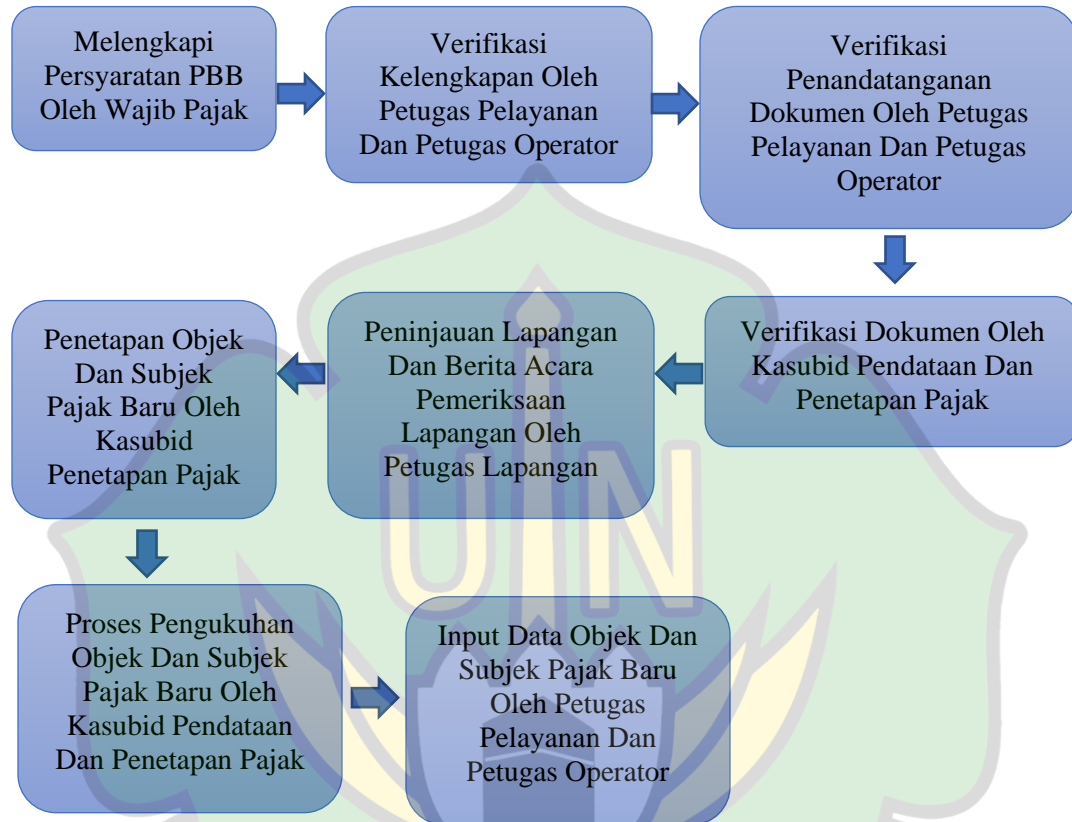
1. Menyebarkan formulir yang diisikan oleh petugas BPKK dan langsung diisikan oleh masyarakat wajib pajak. Di dalam formulir terdapat dua formulir yaitu formulir untuk kepemilikan lahan dan formulir data bangunan.
2. Pendataan dilakukan langsung oleh masyarakat dan petugas BPKK tanpa mengisi formulir, pendataan akan dilakukan di kantor BPKK Banda Aceh baik itu objek pajak baru maupun perubahan terhadap data objek atau subjeknya.

Secara umum pendataan yang dilakukan jika ada perubahan data baru baik itu objek atau subjek pajak. Hal ini dilaporkan secara langsung ke kantor BPKK atau melalui petugas gampong oleh wajib pajak. Selain itu, pendataan juga dilakukan oleh petugas gampong dengan melakukan pendataan langsung kepada wajib pajak. Sebagaimana wawancara peneliti dengan Ibuk Winda sebagai masyarakat, beliau mengatakan:

*“Sebelumnya pendataan dilakukan oleh petugas gampong yang langsung ke rumah untuk melakukan pendataan, tapi sebelum itu pihak dari BRI kasih ke desa setelah itu petugas desa yang menyerahkan SPPT kerumah”.*⁴⁰

⁴⁰ Wawancara dengan Ibuk Winda sebagai masyarakat, pada Tanggal 8 Juni 2023.

Adapun Standar Pelayanan Pendataan Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh yaitu:



Gambar 4.6 Standar Pendataan Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

Jangka Waktu : Maksimal 30 (Tiga Puluh) Hari

Biaya : Tanpa Biaya

C. Penilaian Objek Pajak

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 pasal 6 ayat (1) Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan yang menyatakan bahwa tujuan penilaian ini adalah untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar pengenaan PBB, dengan menerapkan pendekatan perbandingan harga, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“Penilaian akan dilakukan setiap terjadinya perubahan objek, misalnya dari tanah kosong dibangun bangunan itu terjadi perubahan nilai, kemudian sudah ada bangunan dilakukan renovasi dari tipe rumah 36 menjadi rumah besar itu juga terjadi perubahan penilaian, perubahan tersebut dilakukan oleh BPKK dan juga jika terjadi perubahan nilai objek di kecamatan maka petugas kami yang di gampong akan menginformasikan ke petugas pelayanan BPKK Banda Aceh”.*⁴¹

Berdasarkan hasil wawancara di atas memperoleh hasil bahwa penilaian yang dilakukan BPKK Banda Aceh berlangsung sangat baik. Hal ini terlihat dengan dilakukan penilaian setiap terjadinya perubahan di lapangan. Kemudian pada nilai objek pajak sebelumnya apabila terjadi kenaikan pada objek pajak yang sebenarnya maka objek pajak tersebut akan naik juga berdasarkan NJOP nya.

Metode penilaian objek pajak bumi dan bangunan terbagi menjadi tiga yaitu:

1. Penilaian terhadap bumi dilakukan dengan cara menilai luas objek yang di sudah tercantum di sertifikat yang didapatkan dari BPN;
2. Nilai jual objek pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh keputusan wali kota Banda Aceh, kemudian menilai berdasarkan hasil survei berapa transaksi yang pernah terjadi di objek tersebut;

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

3. Penilaian terhadap bangunan dilakukan dengan cara melihat dari fungsi bangunan, luas bangunan, material bangunan, dan fasilitas yang ada pada bangunan.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/Pmk. 07 /2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, bahwa cara menjumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara, yaitu:⁴²

1. Penilaian Massal

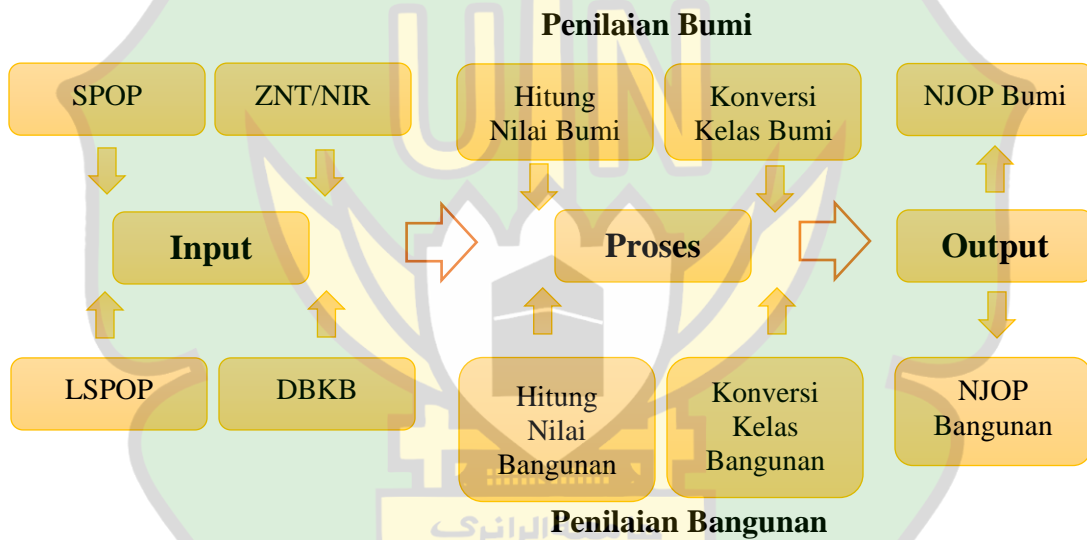
Penilaian PBB secara massal dapat dibagi dalam 2 bagian, yang pertama adalah melakukan penilaian PBB atas tanah dan yang kedua adalah melakukan penilaian bangunan. Dalam sistem ini NJOP tanah dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Dalam melakukan penilaian massal, baik untuk tanah maupun bangunan dapat menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/ CAV*). Sebagaimana contohnya sebagai berikut:

No	NIR	Penulisan
1	Rp. 1.500.00	1.500
2	Rp. 220.000	220
3	Rp. 22.500	22,50
4	Rp. 600	0,60

⁴² Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/Pmk. 07 /2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

2. Penilaian Individual

Proses penilaian objek PBB secara individual dilakukan dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari objek pajak tersebut secara rinci. Dalam penilaian individual, pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) serta Lembar Kerja Objek Khusus (LKOK) untuk data tambahan atau informasi tambahan. Adapun Standar Penilaian Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh yaitu:



Gambar 4.7 Standar Penilaian Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

D. Penetapan Objek Pajak

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah bahwa penetapan pajak secara jabatan adalah penetapan besarnya pajak terutang yang dilakukan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan data yang ada atau keterangan lain yang dimiliki oleh Kepala Daerah atau

Pejabat yang ditunjuk dan juga melakukan penilaian objek pajak untuk penetapan NJOP Bumi dan NJOP Bangunan yang akan dilakukan oleh Penilai Pajak.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak M. Iqbal Rokan, S.STP selaku Kepala BPKK Banda Aceh, beliau mengatakan:

“Penetapan objek Pajak Bumi Bangunan dilakukan dengan memperhatikan besarnya tarif PBB adalah 0,1%. Kemudian dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Biasanya besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.”⁴³

Sementara itu, Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

“Dalam penetapan PBB diperlukan basis data agar diperoleh ketetapan pajak yang objektif. Perubahan data objek maupun subjek pajak di lapangan dapat terjadi setiap saat, maka dari itu perlu dilakukan pemutakhiran data. Pemutakhiran data pada basis data dapat dilakukan secara aktif maupun secara pasif. Pemutakhiran data secara aktif dilakukan dengan petugas pajak langsung kelapangan untuk menghimpun perubahan data yang terjadi. Sedangkan pemutakhiran data secara pasif dilakukan dengan menunggu wajib pajak melaporkan perubahan data subjek maupun objek pajaknya ke kantor.”⁴⁴

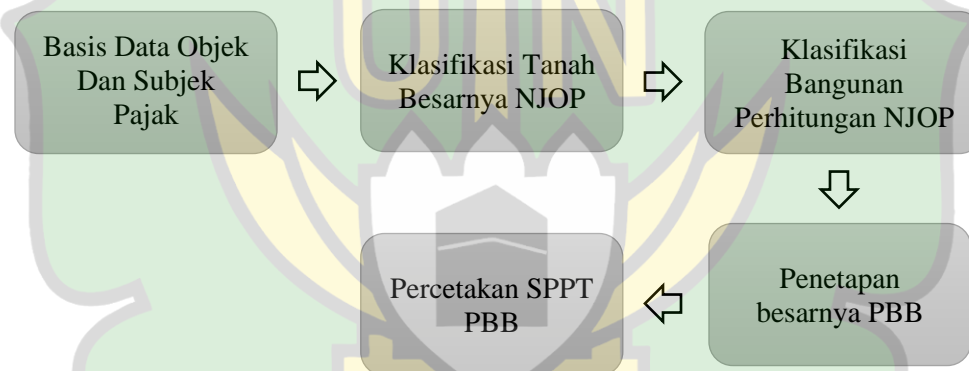
Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa Penetapan Objek Pajak sudah terlaksana dengan baik dengan menerapkan besarnya NJOP setiap tiga tahun sekali kecuali ada beberapa objek yang dapat dilakukan setiap tahunnya. Kemudian menetapkan basis data dalam melakukan pendataan di lapangan.

⁴³ Wawancara dengan Bapak M. Iqbal Rokan, S.STP selaku Kepala BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

Berdasarkan hasil di lapangan bahwa selain pemutakhiran basis data juga dilakukan klasifikasi Tanah Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tanah per Meter Persegi (NJOP per M2 Tanah) ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Daerah (Bupati/Walikota). Kemudian perhitungan NJOP Bangunan dilakukan secara masal melalui Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). DBKB bersumber dari harga material bangunan dan ongkos tukang. Selanjutnya berdasarkan data yang telah dikumpulkan dilakukan pemutakhiran melalui SISMIOP untuk menetapkan SPPT.

Adapun Standar Penetapan Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh yaitu:



Gambar 4.8 Standar Penetapan Objek Pajak Baru Pada BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

E. Pembayaran Objek Pajak

Qanun kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjelaskan bahwa pembayaran pajak dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Walikota sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam SPPT, SKPD, dan STPD. Pembayaran PBB adalah sebuah biaya yang harus disetorkan atas keberadaan tanah dan bangunan yang memberikan

keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi seseorang atau badan.⁴⁵ Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“Setelah PBB ditetapkan di awal tahun, setelah itu baru dibuatkan namanya SPPT, SPPT ini kita tetapkan di januari kemudian kita cetak dan distribusikan kepada wajib pajak melalui petugas gampong, setelah wajib pajak menerima SPPT baru dia membayarkan maksimal waktu yang diberikan 6 bulan setelah dia menerima SPPT, sekarang kita seragamkan untuk SPPT batas akhir pembayaran 31 oktober”.*⁴⁶

Selanjutnya hasil wawancara dengan Ibuk Cut Sofira Dara selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“SPPT PBB kami keluarkan bulan tiga bersamaan juga kami bagikan ke petugas yang ada di gampong yang nantinya mereka yang akan mendistribusikan ke rumah masyarakat, jika masyarakat sudah menerima SPPT mereka langsung membayarkan melalui Via Mobile Action Bank Aceh atau melalui counter pelayanan kami Mal Pelayanan Publik dan langsung ke BPKK Banda Aceh”.*⁴⁷

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa sistem pembayaran yang diterapkan BPKK sejauh ini sudah baik, dengan memberikan pelayanan di beberapa objek sehingga memudahkan masyarakat dalam melakukan pembayaran.

⁴⁵ Qanun Kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

⁴⁷ Wawancara dengan Ibuk Cut Sofira Dara selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, pada Tanggal 6 Juni 2023.

Kemudian sebelum melakukan pembayaran objek pajak biasanya menerima SPPT sebagai persyaratan yang harus dibawa saat melakukan pembayaran, dan nantinya uang tersebut diterima oleh petugas BPKK yang secara otomatis akan langsung masuk ke kas daerah. Maka dari itu membayar pajak tepat waktu akan membantu mengatasi dampak pandemi yang menyebabkan ketidakstabilan ekonomi dan juga menerima manfaat fasilitas negara.



GAMBAR 4.9 SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang)

Sumber : BPKK Banda Aceh

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Ibu Winda sebagai masyarakat beliau mengatakan:

*“Untuk pembayaran PBB harus membawa SPPT, tahun ini SPPT harus diambil langsung dari kantor BPKK ngak langsung dari kecamatan, sekarang kecamatan hanya mengeluarkan bukti pembayaran, alhamdulillah pembayaran PBB rutin saya bayarkan setiap tahunnya”.*⁴⁸

⁴⁸ Wawancara dengan ibu Winda sebagai masyarakat, pada Tanggal 8 Juni 2023.

Sementara itu Bapak Diki sebagai masyarakat, beliau mengatakan:

*“Dalam pembayaran PBB rutin saya bayarkan setiap tahunnya, biasanya saya melakukan pembayaran langsung ke BPKK Banda Aceh walaupun sekarang sudah bisa melakukan pembayaran online tapi belum pernah”.*⁴⁹

Kemudian wawancara peneliti dengan Ibuk Sri Mursidayanti sebagai masyarakat beliau mengatakan:

*“Pembayaran PBB rutin saya bayarkan sesuai SPPT yang diberikan, akan tetapi pembayaran PBB saya bayarkan bukan mengataskan nama saya akan tetapi nama penyewa, dan penyewa tidak menginformasikan hal tersebut sehingga pembayaran PBB dibebankan kepada saya”.*⁵⁰

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa dari beberapa informan yang sudah peneliti wawancarai semua menjawab mereka rutin membayar pajak. Dalam hal ini terlihat bahwa masyarakat memiliki kesadaran dan tanggung jawab membayar pajak, karena dengan membayar pajak masyarakat juga akan menerima manfaatnya.

Kemudian dalam pembayaran PBB apabila nama penerima manfaat objek pajak tidak terdaftar akan tetapi hanya sebagai penerima manfaat maka objek pajak akan dibebankan kepadanya, dalam artian sebelum menyewa harus ada sebuah kesepakatan di awal, sebagaimana wawancara peneliti dengan Bapak Miswardani selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

“PBB dibayarkan bagi penerima manfaat atas bangunan atau tanah tersebut. Jadi sebelum menyewa harus ada perjanjian awal pemilik dengan penyewa tentang apa saja yang harus dibayarkan. Kami sempat juga sarankan ke desa

⁴⁹Wawancara dengan Bapak Diki sebagai masyarakat, pada Tanggal 8 Juni 2023.

⁵⁰ Wawancara dengan Ibuk Sri Mursida Yanti Khairatun sebagai masyarakat, pada Tanggal 7 Juni 2023.

sebaiknya disampaikan kepada pemilik untuk membuat perjanjian karena sekarang PBB salah satu yang wajib”.⁵¹

Dalam pelaksanaan pembayaran pajak PBB dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Pembayaran langsung ke tempat pembayaran

Pembayaran PBB dapat dilakukan pada Mal Pelayanan Publik dan BPKK Banda Aceh dengan menunjukkan SPPT PBB dan sebagai bukti pembayarannya, wajib pajak akan menerima Surat Tanda Terima Setoran (STTS).

2. Pembayaran melalui Via Mobile Action Bank Aceh

Yang harus dilakukan adalah Login terlebih dahulu, lalu Pilih menu "Layanan" pada halaman utama kemudian Pilih jenis layanan "Pajak & Retribusi", lalu pilih "PBB" dan Kemudian pilih Kabupaten/Kota tempat objek pajak yang ingin dilakukan pembayaran dan masukkan Nomor Objek Pajak (NOP). Wajib pajak akan menerima bukti / resi Transaksi dilampirkan untuk kebutuhan dokumen.



Gambar 4.10 SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah)

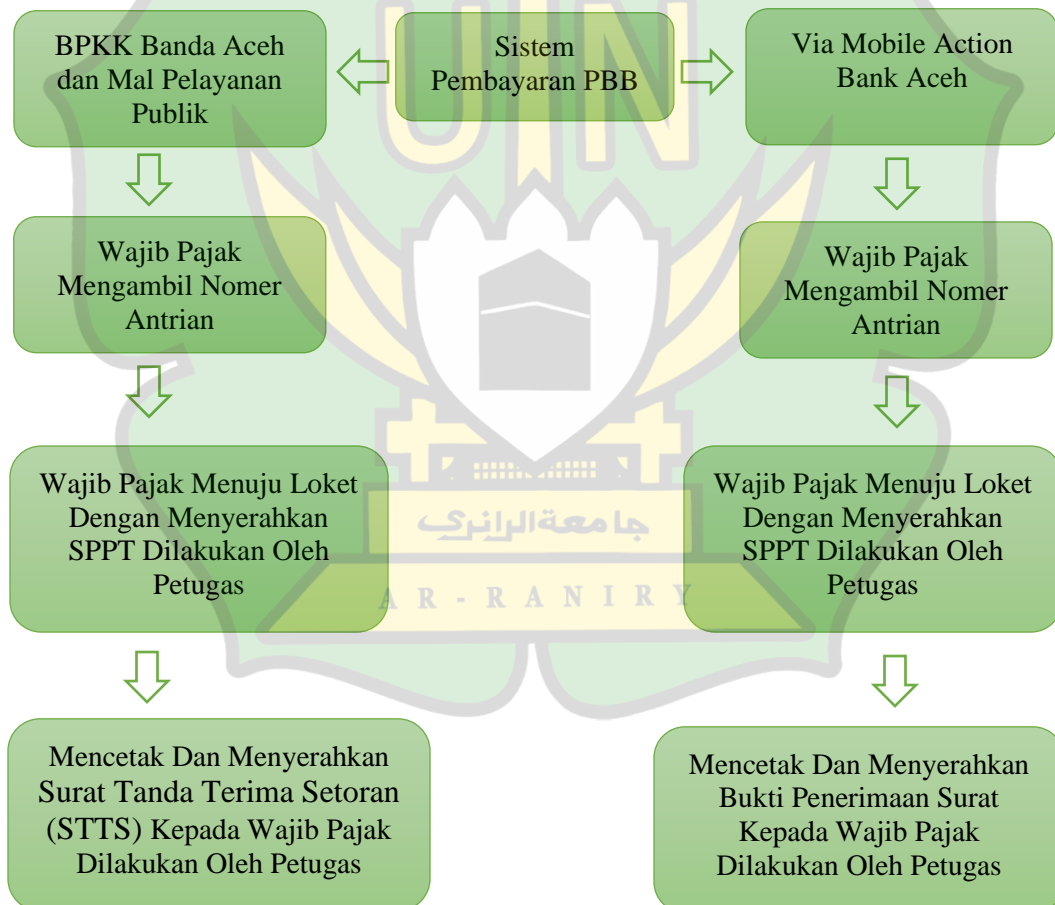
Sumber : BPKK Banda Aceh

⁵¹ Wawancara dengan Bapak Miswardani selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, pada Tanggal 6 Juni 2023

Selanjutnya di dalam pembayaran ada beberapa faktor yang menjadi kendala dalam pembayaran PBB sebagai berikut:

1. Kurangnya kesadaran atau kepatuhan wajib pajak
2. Sumber daya manusia para pegawai
3. Kurang optimal dalam tindakan penagihan pajak
4. Listrik padam dan gangguan koneksi pada sistem pembayaran.

Adapun Standar Pembayaran Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh yaitu:



Gambar 4.11 Standar Pembayaran Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

F. Penagihan Objek Pajak

Prosedur penagihan PBB ini dijalankan ketika pembayaran PBB telah jatuh tempo dan biasanya Wajib Pajak terlambat membayar PBB atau membayar dengan jumlah yang kurang. Fungsi penagihan dapat memproses hal ini dengan menggunakan dokumen-dokumen berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP), Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Teguran (ST) dan Surat Paksa.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

“Pajak yang terutang berdasarkan SPPT itu harus dilunasi selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak dan harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Ketetapan Pajak oleh wajib pajak, akan tetapi masih kurangnya partisipasi wajib pajak.”⁵²

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa setiap wajib pajak harus melakukan pembayaran PBB setelah menerima SPPT, di dalam proses penagihan belum terlaksana dengan baik karena masih ada wajib pajak yang belum memiliki kesadaran dalam membayar PBB.

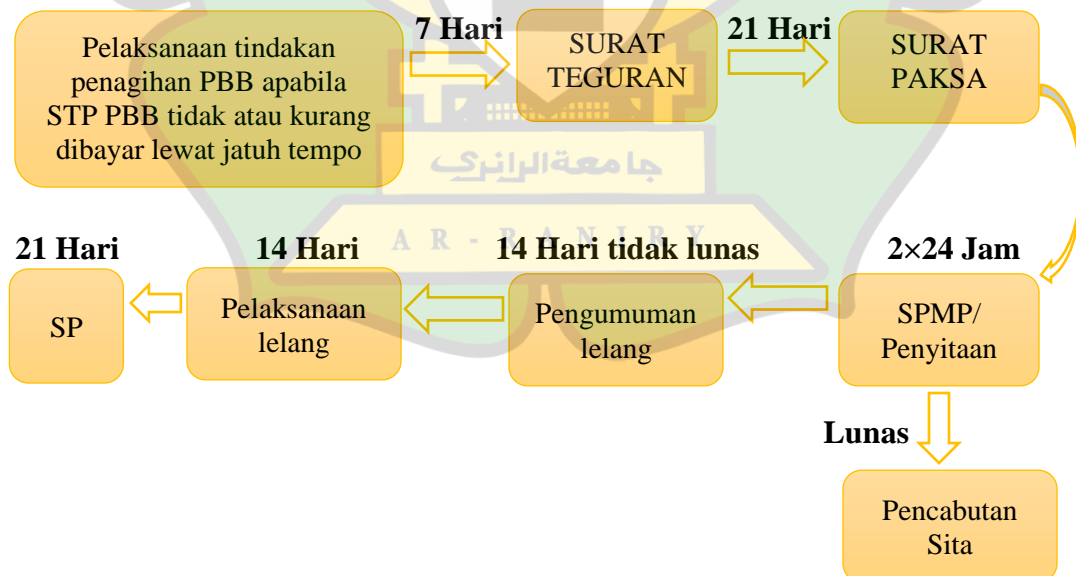
Kemudian apabila terjadi keterlambatan atau Penundaan dalam pembayaran PBB sampai batas waktu yang telah ditentukan akan dikenakan bunga 2% (dua persen) sebulan dari jumlah pajak yang belum atau kurang dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan. Selanjutnya juga dikenakan denda administrasi

⁵² Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

ditambah dengan hutang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak (STP) yang harus dilunasi selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh wajib pajak. Sebagaimana mekanisme sanksi yang diberikan kepada wajib pajak yaitu:

1. Apabila wajib pajak menunggak atau tidak membayar PBB akan dilakukan pendekatan secara persuasif baik itu secara personal atau komunikasi secara lisan;
2. Membuat surat teguran tertulis dengan punya batas waktu;
3. Pemanggilan dari BPNS;
4. Dikeluarkan surat paksa;
5. Penyegehan.

Adapun Standar Penagihan Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh yaitu:



Gambar 4.12 Standar Penagihan Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

G. Pencatatan Objek Pajak

BPKK Banda Aceh melakukan pencatatan setelah SPPT dikeluarkan sebagai catatan piutang, yang diharapkan SPPT yang dikeluarkan dapat dibayarkan seluruhnya oleh wajib pajak dan menjadi penerimaan PBB. Pencatatan dilakukan baik yang belum dibayarkan dan yang sudah dibayarkan pajak terutang oleh wajib pajak sebagai bentuk target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

“Dalam pencatatan ini, dilakukan oleh Bank dan BPKK Banda Aceh atas penerimaan pembayaran PBB terutang, karena wajib pajak yang sudah membayarkan PBB tersebut dapat dilihat langsung oleh BPKK atas pembayaran wajib pajak yang telah membayarkan PBB. Pencatatan pajak bumi dan bangunan dilakukan sebanyak 2 jenis pencatatan yaitu pencatatan perbulan dan pertahun.”⁵³

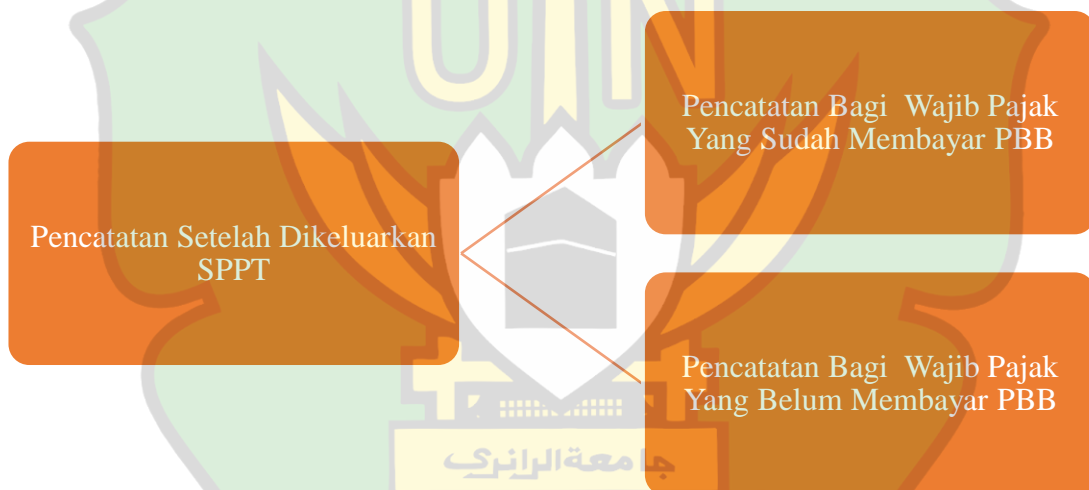
Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa pencatatan yang dilakukan oleh Bank dan BPKK Banda Aceh sudah berjalan sebagaimana mestinya dengan dilakukan pencatatan perbulan dan pertahun.

Pencatatan pendapatan mempunyai peranan penting untuk memberikan informasi dan juga sebagai instruksi untuk menghasilkan output yang laporan keuangan apabila transaksi pendapatan tidak dicatat dengan tepat maka dapat mengakibatkan laporan keuangan yang dihasilkan tidak akurat dan satuan kerja dinilai tidak akuntabel dalam pengelolaan sumber daya yang dikelola. Maka dari itu BPKK membuat pencatatan

⁵³ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

rekapitulasi, karena untuk mempermudah mengetahui jumlah SPPT yang telah dibayarkan. Dengan adanya pencatatan yang dilakukan oleh pihak BPKK maka dapat mengelompokkan wajib pajak per kecamatan, selain mengurangi resiko kesalahan pencatatan yang terjadi dan membantu melihat realisasi penerimaan pajak per kecamatan. Adapun hambatan yang terjadi pada saat pencatatan yaitu, keterlambatannya penyetoran pendapatan ke bagian pencatatan PBB dan menunda pencatatan sehingga menumpuk pekerjaan yang seharusnya dilakukan setiap hari.

Adapun Standar Pencatatan Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh yaitu:



Gambar 4.13 Standar Pencatatan Objek Pajak Pada BPKK Banda Aceh

Sumber : BPKK Banda Aceh

4.2.2 Perolehan Sumber Pajak Bumi Dan Bangunan

A. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual

beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, dan nilai jual pengganti. Pada ayat (1) juga dijelaskan NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

"Sebelumnya harus mengetahui dulu objek pajak karena perbedaan NJOP ada pada setiap lokasi, di lokasi yang sama bisa terjadi NJOP berbeda. Oleh karena itu kita harus mengetahui pasti letak objek pajak, misalnya kawasan jalan utama lebih mahal dari pada jalan belakang. Kemudian di Banda Aceh penetapan RP. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) nilai objek tidak kena pajak".⁵⁴

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa setiap objek pajak memiliki NJOP berbeda. Dengan demikian diperlukan sebuah kerjasama antara petugas BPKK dengan objek pajak sebelum memberikan informasi objek pajaknya.

Tarif pajak yang ditetapkan BPKK Banda Aceh adalah sebesar 0,1%. Selanjutnya Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan:

- 1) Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya;

- 2) Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/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, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Contoh:

1. Luas Tanah 170 m², NJOP = Rp 1.147.000/m²
2. Luas Bangunan 128 m², NJOP = Rp 595.000 /m²

Maka besarnya PBB yang harus dibayar dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$\text{Tanah } 170 \times 1.147.000 = \text{Rp } 194.990.000$$

$$\text{Bumi } 128 \times 595.000 = \text{Rp } 76.160.000$$

$$\text{NJOP} \quad \text{Rp } 271.150.000$$

$$\text{NJOPTKP} \quad \text{Rp } 25.000.000$$

$$\text{NJOP untuk perhitungan PBB} \quad \text{Rp } 246.150.000$$

$$\text{PBB yang terutang} \quad 0,1 \times 246.150.000 = \text{Rp } 246.150$$

Jadi PBB yang harus dibayar sebesar Rp 246.150

B. Standar Operasional Prosedur (SOP)

Dalam Peraturan Wali Kota Banda Aceh Nomor 122 Tahun 2020 Tentang Standar Operasional Prosedur Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh menjelaskan bahwa SOP disusun sebagai pedoman atau standardisasi cara yang dilakukan pegawai dalam menyelesaikan pekerjaan, serta mengurangi kesalahan dan kelalaian. Tujuan penyusunan standar operasional prosedur pada dinas BPKK adalah:⁵⁵

1. Meningkatkan akuntabilitas dengan mendokumentasikan tanggung jawab khusus dalam melaksanakan tugas;
2. Menciptakan ukuran standar kinerja sehingga menunjukkan kinerja organisasi yang efisien dan dikelola dengan baik.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“Pada dasarnya peraturan dan SOP pengelolaan PBB sudah berdasarkan SOP yang disusun atas kerjasama pemerintah dengan kabupaten, akan tetapi dalam pengelolaannya belum optimal karena tingkat pemahaman masyarakat masih kurang”.*⁵⁶

Sejalan dengan penyampaian di atas, dari hasil wawancara peneliti dengan Bapak Miswardani selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“Pengelolaan PBB telah dilaksanakan berdasarkan SOP nya, kemudian dalam penyampaian SPPT biasanya kami tetapkan di awal tahun kemudian kita distribusikan ke gampong melalui perangkat gampong jeda waktunya 2-3 bulan untuk retribusinya.”*⁵⁷

⁵⁵Peraturan Wali Kota Banda Aceh Nomor 122 Tahun 2020 Tentang Standar Operasional Prosedur Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh.

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Miswardani selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, pada Tanggal 6 Juni 2023.

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa pengelolaan PBB yang dilakukan BPKK sudah sesuai SOP dan penyampaian SPPT kepada masyarakat telah distribusikan pada bulan maret oleh petugas dengan batas waktu pembayaran pada bulan oktober. Sebagaimana wawancara peneliti dengan Ibu Winda sebagai masyarakat, beliau mengatakan:

*“Penyampaian SPPT tepat waktu disalurkan kepada wajib pajak, penerimaannya bulan tiga sudah sesuai SOP dengan batas pembayaran pada bulan oktober”.*⁵⁸

Hasil wawancara peneliti dengan bapak Diki sebagai masyarakat beliau mengatakan:

*“Penyampaian SPPT tidak mengalami keterlambatan, petugas memberikan kepada wajib pajak sudah sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan, dan pelayanan yang diberikan sejauh ini sudah baik”.*⁵⁹

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa SOP pengelolaan PBB di kota Banda Aceh sudah berjalan maksimal sesuai SOPnya, terutama dalam penyampaian SPPT kepada wajib pajak dan pelayanan yang diberikan BPKK sejauh ini sudah baik.

Di dalam standar operasional prosedur (SOP) berdasarkan hasil penelitian pengamatan di lapangan berjalan dengan baik, hal ini bisa dilihat dari penyampaian SPPT tidak mengalami keterlambatan dan pelayanan yang baik dalam prosedur pendaftaran PBB dengan memenuhi persyaratan.

⁵⁸ Wawancara dengan Ibu Winda selaku masyarakat, pada Tanggal 8 Juni 2023.

⁵⁹ Wawancara dengan Bapak Diki selaku masyarakat pada Tanggal 8 Juni 2023.

C. Peluang dan Hambatan Dalam Peningkatan PAD

1. Peluang dalam peningkatan PAD

Peluang yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sesuatu yang dimiliki oleh PBB yang dapat menunjang PAD yang berpotensi untuk dikembangkan khususnya di kota banda aceh, Adapun peluang tersebut adalah:

- a) Menjalin kerjasama dengan pemerintah daerah

Peran pemerintah sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan PBB hal ini akan menjadi sebuah peluang dalam peningkatan PAD. Terjalannya kerjasama dinas BPKK Banda Aceh dengan perangkat yang ditugaskan di setiap kecamatan Banda Aceh akan membantu prosedur PBB dalam pendistribusian SPPT kepada wajib pajak sehingga akan dilakukan pemungutan PBB oleh petugas. Sebagaimana wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan bahwa:

*“Dalam pemungutan PBB kami menjalin kerjasama dengan petugas yang sudah kami tugaskan di setiap kecamatan di Banda Aceh, sehingga dalam proses pemungutan PBB akan dilakukan oleh petugas agar terealisasi setiap kecamatan”.*⁶⁰



**Gambar 4.14 Petugas PBB se-Banda Aceh
Teken Perjanjian Kerja**

Sumber : BPKK Banda Aceh

⁶⁰ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

Berdasarkan hasil observasi langsung di lapangan peneliti menemukan bahwa petugas melaporkan objek pajak yang belum terdata dan melakukan pemungutan PBB kepada wajib pajak. Akan tetapi tidak semua wajib pajak melakukan pembayaran melalui petugas, dalam artian objek pajak dalam jumlah besar biasanya wajib pajak akan membayarkan langsung akan tetapi wajib pajak yang jauhnya jarak tempuh lebih efektif melakukan pembayaran melalui petugas.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa peran petugas dalam prosedur pemungutan memiliki peran penting dalam pemungutan PBB. Berbagai upaya kreatif dan inovatif dalam rangka optimalisasi pendapatan, khususnya dalam pembayaran PBB untuk mencapai target.

2. Hambatan dalam peningkatan PAD

Hambatan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Banda Aceh antara lain:

a) Kepemilikan Objek Pajak

Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang meliputi pembayaran pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, serta mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

“Kendala petugas dalam pemungutan PBB adalah wajib pajak tidak di tempat sedangkan objek pajaknya ada, hal ini terjadi ketika petugas pendistribusian

*SPPT kepada wajib pajak, hal tersebut yang menjadi kendala kami dalam melakukan pemungutan sehingga tidak mencapai target”.*⁶¹

Berdasarkan hasil observasi langsung di lapangan peneliti menemukan bahwa pada saat pendistribusian SPPT kepada wajib pajak petugas menyerahkan langsung SPPT kepada wajib pajak, akan tetapi wajib pajak yang tidak ada di lokasi objek pajak hal ini yang menjadi kendala petugas dalam pendistribusian SPPT, sehingga petugas akan mengembalikan SPPT ke dinas BPKK Banda Aceh. Belum ada upaya dari dinas BPKK Banda Aceh dalam menangani wajib pajak yang tidak menetap pada objek pajak padahal hal tersebut yang menjadi pengaruh terhadap belum mencapai target tiap tahun.

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa faktor yang menjadi penghambat dalam pemungutan PBB adalah wajib pajaknya tidak menetap di objek pajak, sehingga perlu dilakukan pendataan setiap tahun oleh dinas BPKK Banda Aceh agar mencapai target yang telah ditetapkan pemerintah.

b) Kurangnya Partisipasi Masyarakat

Partisipasi masyarakat merupakan salah satu faktor yang menjadi penghambat dalam peningkatan PAD. Hal ini karena kesadaran masyarakat belum tumbuh dan tidak memiliki sikap moral yang membantu memberikan sebuah kontribusi dalam pembangunan daerah yang ditetapkan oleh pemerintah.

⁶¹ Wawancara dengan Bapak Zulfahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB BPKK Banda Aceh, pada Tanggal 6 Juni 2023.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Ibu Cut Sofira Dara selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, beliau mengatakan:

*“Kesadaran masyarakat dalam membayar PBB bisa dikatakan baru mencapai 50%, karena sebagian masyarakat ada yang merasa bahwa itu tanah saya dan rumah saya jadi untuk apa saya membayar PBB, sehingga dalam membayar PBB juga dipengaruhi oleh faktor usia, jenis kelamin, dan faktor ekonomi”.*⁶²

Berdasarkan hasil wawancara di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa kesadaran masyarakat belum maksimal, yang dipengaruhi oleh faktor usia, jenis kelamin dan faktor ekonomi yang menyebabkan masih ada masyarakat yang merasa tidak wajib pajak.

Faktor usia yang produktif mempengaruhi masyarakat dalam membayar pajak, sehingga usia yang rentan biasanya susah diberi pemahaman akan pentingnya pembayaran PBB dilakukan, sehingga keinginan untuk membayar pajak tersebut jadi terhambat. Selanjutnya jenis kelamin yaitu siapa saja yang memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan maka pembayaran PBB akan dibebankan kepada penerima manfaat. Dalam artian bahwa objek pajak bukan atas namanya akan tetapi terjadi peralihan manfaat, sehingga dalam pembayaran PBB tidak membedakan jenis kelamin selama tidak mempengaruhi partisipasi masyarakat dalam membayar PBB. Kemudian faktor ekonomi yang setiap orang memiliki kondisi sosial yang berbeda-beda dan ketidakstabilan penghasilan yang menjadi hambatan wajib pajak dalam melakukan pembayaran PBB.

⁶² Wawancara dengan Ibu Cut Sofira Dara selaku staf UPTD PBB dan BPHTB, pada Tanggal 6 Juni 2023.

Berdasarkan hasil observasi langsung di lapangan peneliti menemukan bahwa masyarakat masih belum memiliki kesadaran dalam pembayaran PBB, karena masyarakat beranggapan bahwa pembayaran PBB bukan kewajiban dan prioritas. Oleh sebab itu biasanya masyarakat akan membayar PBB pada saat melakukan pengurusan yang memiliki keterkaitan PBB sehingga di sini terjadi unsur paksaan bukan kesadaran diri sendiri dari masyarakat. Selanjutnya petugas yang ditugaskan di gampong tidak melakukan pungutan kepada wajib pajak yang belum membayarkan PBB yang menyebabkan penunggakan dan tidak tercapainya target dan realisasi yang telah ditetapkan pemerintah.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa kurangnya partisipasi masyarakat dalam pembayaran PBB menjadi faktor penghambat untuk mencapai target dan realisasi yang telah ditentukan pemerintah. Walaupun sudah dilakukan pendekatan kepada wajib pajak, namun petugas harus melakukan pemerataan pendekatan kepada masyarakat yang menunggak dalam pembayaran dan melakukan survei kepada setiap petugas yang ditugaskan di gampong yang bertanggung jawab terhadap pemungutan oleh dinas BPKK Banda Aceh.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti dengan judul Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada Dinas Badan Pengelolaan Keuangan Kota (BPKK) Banda Aceh. Adapun hasil penelitian yang ditemukan di lapangan sebagai berikut:

1. Prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan pada BPKK Banda Aceh sudah memenuhi sebagian indikator diantaranya: *pertama*, pendaftaran sudah berjalan sesuai SOPnya mulai dari pengajuan permohonan pendaftaran sampai dengan penerimaan SPPTnya; *kedua*, pendataan sudah terpenuhi yang terdiri dari pendataan langsung kepada objek pajak baik itu terhadap lahan, NJOP, dan juga terhadap bangunan, akan tetapi pendataan terhadap wajib pajak belum dilakukan; *ketiga*, penilaian sudah berjalan dengan baik dengan melaksanakan penilaian setiap terjadinya perubahan objek pajak di lapangan; *keempat*, penetapan sudah terlaksana dengan menetapkan besarnya NJOP setiap tiga tahun sekali kecuali ada beberapa objek yang dapat dilakukan setiap tahunnya; *kelima*, pembayaran petugas memberikan pelayanan yang baik kepada wajib pajak dan BPKK Banda Aceh menerapkan sistem dan objek pembayaran; *keenam*, penagihan belum berjalan sesuai SOPnya karena masih ada wajib pajak yang belum memiliki kesadaran dalam membayar pajak, yang

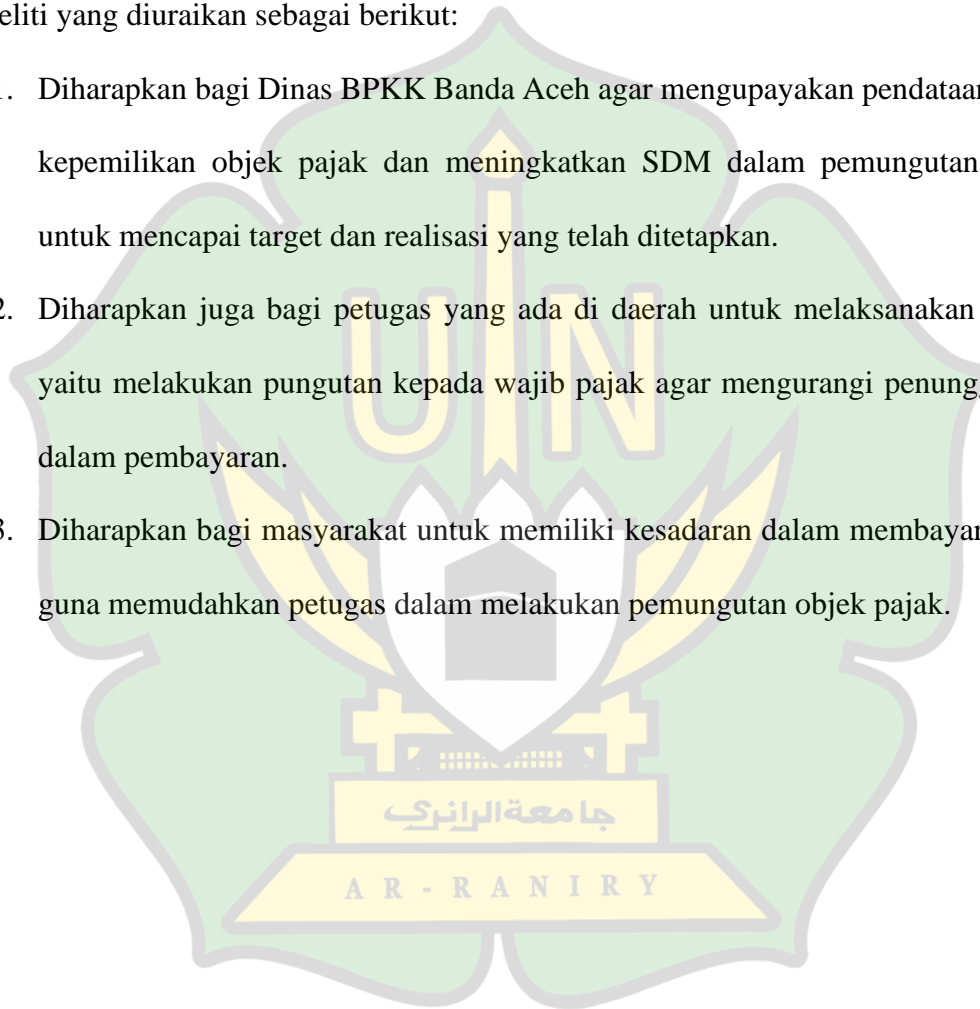
menghambat target dan realisasi penerimaan PBB tidak mencapai target yang telah ditentukan; dan *ketujuh*, pencatatan sudah berjalan dengan baik dengan dilakukan pencatatan perbulan dan pertahun, akan tetapi keterlambatan penyetoran pendapatan ke bagian pencatatan PBB sehingga menunda pencatatan yang seharusnya dilakukan setiap hari.

2. Perolehan sumber PBB dalam meningkatkan PAD salah satu sumber yang ikut berperan dalam membiayai pembangunan di kota Banda Aceh. Perolehan sumber PBB dilakukan dengan menetapkan NJOP dan tarif penerimaan PBB yang dilakukan oleh petugas dengan melihat letak objek pajak berdasarkan SOPnya.
3. Peluang dalam meningkatkan PAD di Banda Aceh diantaranya menjalin kerjasama dengan pemerintah daerah merupakan salah satu elemen yang dilakukan oleh petugas yang ditugaskan membantu untuk mendistribusikan SPPT dan melakukan pungutan kepada wajib pajak untuk mencapai target yang telah ditentukan pemerintah. Sedangkan faktor yang menjadi penghambat dalam peningkatan PAD yaitu kepemilikan objek pajak karena tidak dilakukan pendataan kepada wajib pajak sehingga SPPT tidak tersampaikan dan kurangnya partisipasi masyarakat yang dipengaruhi oleh faktor usia, jenis kelamin dan faktor ekonomi.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil dari penelitian ini , maka peneliti bermaksud memberikan saran dan masukan bagi Dinas BPKK Banda Aceh ada beberapa saran dan masukan oleh peneliti yang diuraikan sebagai berikut:

1. Diharapkan bagi Dinas BPKK Banda Aceh agar mengupayakan pendataan bagi kepemilikan objek pajak dan meningkatkan SDM dalam pemungutan PBB untuk mencapai target dan realisasi yang telah ditetapkan.
2. Diharapkan juga bagi petugas yang ada di daerah untuk melaksanakan tugas yaitu melakukan pungutan kepada wajib pajak agar mengurangi penunggakan dalam pembayaran.
3. Diharapkan bagi masyarakat untuk memiliki kesadaran dalam membayar PBB guna memudahkan petugas dalam melakukan pemungutan objek pajak.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmadi, Narbuko. (2015). Metodologi Penelitian. Jakarta: Bumi Askara.
- Anggito, Albi, Setiawan, Johan. (2018). Metode Penelitian Kualitatif..Jawa Barat:CV.Jejak, hal 8.
- Baridwan, Zaki. (2002). Sistem Akuntansi: Penyusunan Prosedur dan Metode, Edisi 5. Yogyakarta: BPFE. hal 3.
- Fatoni, Abdurrahman. (2011). Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi. Jakarta: Rineka Cipta,2011, hal 104.
- Firdausy, Carunia Mulya. (2017). Kebijakan dan Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam Pembangunan Nasional. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia. hal 30.
- Gede Mertha Sudiarta dan Putu Agus Sudarma. (2020). Pengaruh Retribusi Daerah Dan Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Dinas Pendapatan Asli Daerah. Bali. Vol 9, hal 17
- Herdiansyah, Haris. (2015). Wawancara, Observasi, Dan Focus Groups: Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif. Jakarta: Rajawali Pers. hal 131-132.
- Mardiasmo. (2002). Otonomi Dan Manajemen Keuangan Daerah. Universitas Michigan: Andi.
- Mulyadi. (2001). Sistem Akuntansi Edisi Tiga. Jakarta: Selemba Empat. hal 6.
- Mustaqiem. (2014). Perpajakan Dalam Konteks Teori Dan Hukum Pajak di Indonesia. Yogyakarta: Cetakan Pertama. Buku Litera.
- Nasir, Safar. (2019). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Setelah Satu Dekadeotonomi Daerah. Universitas Ahmad Dahlan. Vol 2, hal 4-5.
- Nasution, Sri Rahayu Juliana. (2022). Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Labuhan Batu Selatan. Sumatra Utara. Vol.5 No 1, hal 75-76.

- Pravasanti, Yuwita Ariessa. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan. *Akuntansi ITB AAS Indonesia*. Vol 21 (01), hal 142.
- Puspitawati, Lilis, dan Anggadini, Sri Dewi. (2011). *Sistem Informasi Akuntansi*. Yogyakarta: Graha Ilmu. hal 23.
- Rahmawati, Dewi. (2016) *Evaluasi Sistem Informasi Akuntansi Penerimaan Kas Untuk Meningkatkan Pengendalian Intern Perusahaan*. Malang. hal 1.
- Saekan, Mukhamad. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Nora Media Enterprise. Kudus. hal 82.
- Siregar, Baldric. (2017). *Akuntansi Sektor Publik (Akuntansi keuangan Pemerintah Daerah Berbasis Akrua)*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN. hal 23.
- Sri Supatminingsih dan M. Hasan Ma'ruf,. (2020). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. *Surakarta*. Vol 20 (02), hal 2.
- Sugino. (2007). *Metedologi Penelitian Bisnis*. Jakarta: PT.Gramedia, hal 274.
- Sugiyono. (2005). *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta. Bandung. hal 73-74.
- Trihantoyo, Syunu. (2020). *Manajemen Keuangan Pendidikan*. Surabaya: Pustaka Aksara. hal 112.
- Wulandari, Phaureula Artha, dan Iryanie, Emy. (2018). *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*. Yogyakarta: Penerbit Deepublish.

Peraturan Perundang-Undangan - R A N I R Y

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pajak.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 pasal 77 Ayat (1) Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

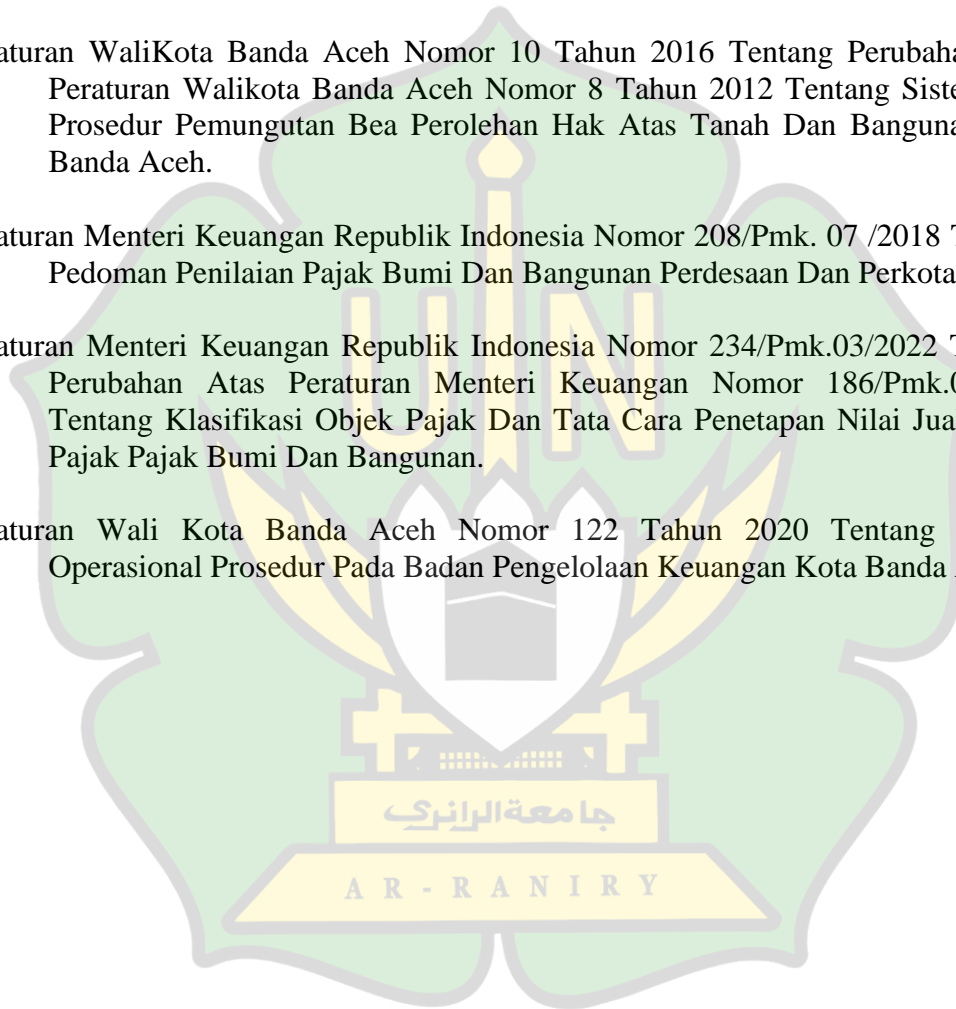
Qanun kota Banda Aceh Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Peraturan WaliKota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Banda Aceh.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/Pmk. 07 /2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/Pmk.03/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/Pmk.03/2019 Tentang Klasifikasi Objek Pajak Dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan.

Peraturan Wali Kota Banda Aceh Nomor 122 Tahun 2020 Tentang Standar Operasional Prosedur Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

Pedoman Wawancara I

No	Indikator	Pertanyaan	Informan
1	Pendaftaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Siapa yang bertanggung jawab dalam pendaftaran PBB? 2. Bagaimana kriteria seseorang bisa mendaftar PBB? 3. Apakah BPKK Banda Aceh ada melakukan sosialisasi pendaftaran PBB ? 4. Dimana pendaftaran PBB dilakukan? 	Kabid BPKK
2	Pendataan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Siapa yang melakukan pendataan PBB? 2. Bagaimana proses pendataan PBB dilakukan? 3. Apa tujuan terlaksananya pendataan PBB? 4. Kapan pendataan PBB dilakukan? 	
3	Penilaian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Siapa yang bertanggung jawab dalam melakukan penilaian PBB? 2. Bagaimana metode penilaian yang umumnya dipakai dalam menilai objek PBB? 3. Apa yang menjadi penilaian objek PBB? 4. Mengapa penilaian PBB harus dilakukan? 	
4	Pembayaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Siapa yang bertanggung jawab melakukan pembayaran PBB? 2. Bagaimana sistem pembayaran PBB yang diterapkan di BPKK Banda Aceh? 3. Apa sanksi yang diberikan apabila PBB telat dibayarkan? 4. Kapan pembayaran PBB mulai dilakukan? 	

Pedoman Wawancara II

No	Indikator	Pertanyaan	Informan
1	Pendaftaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apa saja syarat untuk mengurus PBB? 2. Bagaimana mekanisme pendaftaran PBB kepada wajib pajak? 3. Apa kendala yang sering dialami masyarakat saat melakukan pendaftaran PBB? 	Kassubid. Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB
2	Pendataan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana mekanisme pendataan yang dilakukan kepada wajib pajak? 2. Apakah ada kendala dalam melakukan pendataan PBB? 3. Bagaimana pendataan objek pajak yang ditetapkan kepada wajib pajak? 	
3	Penilaian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana mekanisme penilaian yang dilakukan kepada wajib pajak? 2. Apakah ada kendala dalam melakukan penilaian PBB? 3. Bagaimana penilaian yang dilakukan bagi objek pajak? 	
4	Pembayaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana mekanisme pembayaran yang dilakukan kepada wajib pajak? 2. Apakah ada kendala dalam pemungutan pembayaran PBB? 3. Dimana pembayaran PBB dilakukan? 	

Pedoman Wawancara III

No	Indikator	Pertanyaan	Informan
1	Pendaftaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apa kendala yang sering dialami masyarakat saat melakukan pendaftaran PBB? 2. Berapa lama mengurus PBB baru? 3. Apakah segala proses pendaftaran PBB dipungut biaya? 	Staf BPKK
2	Pendataan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah BPKK Banda Aceh pernah melaksanakan sosialisasi pendataan PBB kepada masyarakat? 2. Bagaimana pendataan objek pajak meningkat? 3. Dimana proses pendataan PBB dilakukan? 	
3	Penilaian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apa dasar hukum penilaian PBB? 2. Bagaimana jika penilaian PBB tidak dilakukan? 3. Berapa lama penilaian PBB dilakukan? 	
4	Pembayaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Seberapa patuh masyarakat membayar PBB? 2. Bagaimana masyarakat mengetahui tagihan pembayaran PBB? 3. Apakah PBB wajib dibayarkan? 	

Pedoman Wawancara IV

No	Indikator	Pertanyaan	Informan
1	Pendaftaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah BPKK Banda Aceh pernah melakukan sosialisasi mekanisme pendaftaran PBB? 2. Bagaimana bapak/ibu mengetahui bahwa termasuk objek pajak (kriteria pendaftaran)? 3. Bagaimana pelayanan yang diberikan BPKK Banda Aceh saat pendaftaran PBB? 	Masyarakat
2	Pendataan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah BPKK Banda Aceh pernah melakukan pendataan langsung? 2. Bagaimana proses pendataan yang dilakukan oleh BPKK Banda Aceh? 3. Apakah BPKK Banda Aceh pernah melaksanakan sosialisasi pendataan PBB kepada masyarakat? 	
3	Penilaian	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah penilaian objek pajak sesuai? 2. Bagaimana bapak/ibu penilaian PBB? 3. Berapa penilaian yang harus dibayarkan? 	
4	Pembayaran	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah bapak/ibu rutin membayar PBB setiap tahunnya? 2. Mengapa bapak/ibu mau atau tidak mau membayar PBB? 3. Bagaimana menurut bapak/ibu terhadap sistem pembayaran? 	

Lampiran 2 Surat Keputusan (SK) Bimbingan Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FISIP UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 562/Un.06/FISIP/Kp.07.6/03/2023

TENTANG
PENGANGKATAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS ILMU SOSIAL
DAN ILMU PEMERINTAHAN UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

Memandang :

- a. bahwa untuk kelancaran bimbingan skripsi dan ujian munaqabah mahasiswa pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry Banda Aceh maka dipandang perlu menunjuk pembimbing skripsi tersebut yang dituangkan dalam Surat Keputusan Dekan;
- b. bahwa saudara yang tersebut namanya dalam surat keputusan ini dipandang cukup dan memenuhi syarat untuk diangkat sebagai pembimbing skripsi;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b perlu menetapkan surat keputusan Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu pemerintahan.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003, tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-undang Nomor 14 Tahun 2005, tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2012, tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah RI Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014, tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Keputusan Presiden Nomor 64 Tahun 2013, tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh menjadi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
7. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 14 Tahun 2022, tentang perubahan PMA nomor 12 tahun 2022 status UIN Ar-Raniry Banda Aceh ;
8. Peraturan Menteri Agama Nomor 44 tahun 2022 tentang perubahan PMA nomor 12 tahun 2022 tentang Organisasi & Tata Kerja UIN Ar-Raniry;
9. Keputusan Menteri Agama Nomor 492 Tahun 2003, tentang Prodelegasi Wewenang Pengangkatan, Penempatan, dan Pemberhentian PNS di Lingkungan Depag RI;
10. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 203/DMK.05/2014 tentang Penetapan Institut Agama Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh pada Kementerian Agama sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Badan Layanan Umum;
11. Peraturan Direktur Jenderal Perbendaharaan nomor PER-50/PI/2007 tentang Pelaksanaan Pengelolaan Perimbangan Negara Bukan Pajak (PNBP) Oleh Satuan Kerja Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum (PK-BLU);
12. DIPA UIN Ar-Raniry Banda Aceh Nomor : 021.04.2.423923/2023, Tanggal 30 Nopember 2022.

Memperhatikan :

Keputusan Seminar Proposal Skripsi Prodi Ilmu Administrasi Negeri pada tanggal **03 Februari 2023**

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN UIN AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG PENGANGKATAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

KESATU :

Menunjuk dan mengangkat Saudara

1. Muazzah, B.Sc., MPA Sebagai pembimbing I
2. Arif Akbar, MA, Sebagai pembimbing II

Untuk membimbing skripsi

Nama : Siti Rahmah
NIM : 190802019
Program Studi : Ilmu Administrasi Negara
Judul : Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh

KEDUA :

Segala pembayasan yang dikehendaki oleh surat keputusan ini dibebankan pada DIPA Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

KETIGA :

Surat Keputusan ini berlaku sejak ditetapkan sampai dengan berakhirnya Semester Ganjil Tahun Akademik 2023/2024 dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya, apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam surat keputusan ini.


Ditetapkan di : Banda Aceh
Tanggal : 01 Maret 2023
DEKAN FAKULTAS ILMU SOSIAL
DAN ILMU PEMERINTAHAN,
SITI RAHMAH

Tersusun :

1. Rektor UIN Ar-Raniry Banda Aceh;
2. Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Negeri;
3. Pembimbing yang bersangkutan untuk diteliti dan dilaksanakan;
4. Yang bersangkutan.

Lampiran 3 Surat Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU PEMERINTAHAN**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : B-0999/Un.08/FISIP. I/PP.00.9/05/2023
Lamp :-
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

1. Kepala BPKK Banda Aceh
2. Kepala Bidang Penetapan Para Wajib Pajak BPKK Banda Aceh
3. Staff BPKK Banda Aceh
4. Wajib Pajak

Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **SITI RAHMALIA / 190802019**
Semester/Jurusan : VIII / Ilmu Administrasi Negara
Alamat sekarang : Jl. Soekarno - Hatta, Lagang, Kec. Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, Aceh 23231

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **PROSEDUR PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN KOTA BANDA ACEH**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 12 Mei 2023
an. Dekan
Wakil De kan Bidang Akademik dan Kelembagaan,



AR - RANIRY

Berlaku sampai : 31 Oktober
2023

Eka Januar, M.Soc.Sc.

Lampiran 4 Surat Balasan Dari Dinas BPKK Banda Aceh



PEMERINTAH KOTA BANDA ACEH
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN KOTA
 Jl. Sultan Mahmudiyah No. 14, Banda Aceh 23242 Telepon (0651)22882, Fax (0651) 22882
 e-mail: bpkk@bandaacehkota.go.id | Website: www.bpkk.bandaaacehkota.go.id

Banda Aceh, 22 Juni 2023

<p>Nomor : 415.8 / 767 / 2023 Lampiran : Perihal : Telah Melakukan Penelitian Ilmiah</p>	<p>Kepada : Yth. Universitas Islam Negeri AR-Raniry Banda Aceh Fakultas Ilmu Administrasi Negara di- Banda Aceh</p>
--	--

Sesuai dengan Surat Saudara Nomor 8-0999/Un.08/FISIP.I/PP.00.9/05/2023
 Tanggal 12 Mei 2023 Perihal Izin Penelitian Ilmiah dan mohon diberikan Data dengan ini
 kami sampaikan bahwa :

Nama	: Siti Rahmalia
Nim	: 190802019
Jurusan	: Ilmu Administrasi Negara

Telah melakukan Penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan Judul
 "Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli
 Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh". Demikian untuk seperlunya
 dan terimakasih.

KEPALA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN
 KOTA BANDA ACEH
 SEKRETARIS

 NELLA VANESA, S.STP, MSI
 PEMBINA TK.I/IV B
 NIP.19790227 199711 2 001



Lampiran 5 Dokumentasi Penelitian

1. Wawancara Bersama Bapak Zufahri, ST selaku Kasubid Tata Usaha UPTD PBB dan BPHTB



2. Wawancara Bersama Bapak Miswardani selaku staf UPTD PBB dan BPHTB



3. Wawancara Bersama Ibuk Cut Sofira Dara selaku staf UPTD PBB dan BPHTB



4. Wawancara Bersama Ibuk Winda Sebagai Masyarakat



5. Wawancara Bersama Bapak Diki Sebagai Masyarakat



6. Wawancara Bersama Ibuk Sri Mursidayanti Sebagai Masyarakat



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Identitas Diri

Nama : Siti Rahmalia
 Tempat Tanggal Lahir : Kota Fajar, 16 Juni 2001
 Nomor Handphone : 085372244957
 Alamat : Lr. Mushalla, Kota Fajar, Kecamatan Kluet Utara,
 : Kabupaten Aceh Selatan.
 Email : 190802019@student.ar-raniry.ac.id

Pendidikan

Sekolah Dasar : Sekolah Dasar Negeri 1 Kota Fajar
 Sekolah Menengah pertama : Madrasah Tsanawiyah Kluet Utara
 Sekolah Menengah Atas : Sekolah Menengah Atas Jabal Nur Jadid

Sertifikat

Ma'had Jamiah : B | 2020 | Ma'had Jamiah
 TOEFL : 400 | 2022 | Pusat Bahasa UIN Ar-Raniry
 TOAFL : 400 | 2022 | Pusat Bahasa UIN Ar-Raniry
 komputer : B | 2023 | ICT UIN Ar-Raniry
 Magang : A | 2022 | BPSDM Aceh

Banda Aceh, 19 Juni 2023

Siti Rahmalia
NIM.190802019