

**IMPLEMENTASI PERATURAN BUPATI DAIRI NOMOR 20 TAHUN 2012
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN DAIRI NOMOR 6 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
(Studi Pada Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi)**

TESIS

OLEH:

NELFITA TANJUNG

NPM. 161801066



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

2018

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/1/20

**IMPLEMENTASI PERATURAN BUPATI DAIRI NOMOR 20 TAHUN 2012
TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH
KABUPATEN DAIRI NOMOR 6 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN
(Studi Pada Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi)**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Administrasi Publik
Pada Program Pascasarjana Universitas Medan Area - Medan

OLEH:

NELFITA TANJUNG

NPM. 161801066



**PROGRAM STUDI MAGISTER ADMINISTRASI PUBLIK
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

2018

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/1/20

UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK

HALAMAN PERSETUJUAN

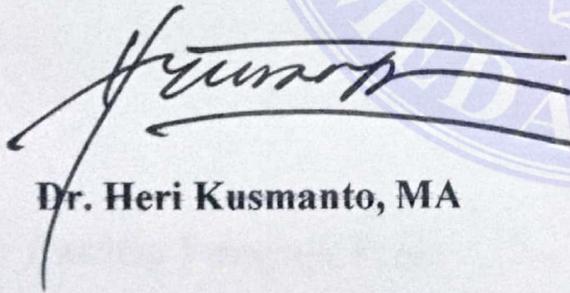
Judul : Implementasi Peraturan Bupati Dairi Nomor 20 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Studi Pada Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi)

N a m a : Nelfita Tanjung

N P M : 161801066

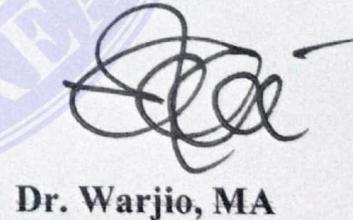
Menyetujui

Pembimbing I



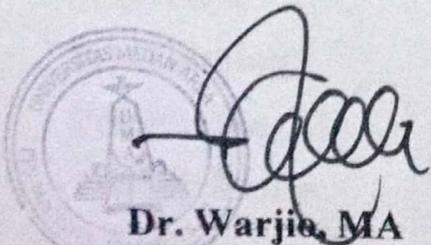
Dr. Heri Kusmanto, MA

Pembimbing II



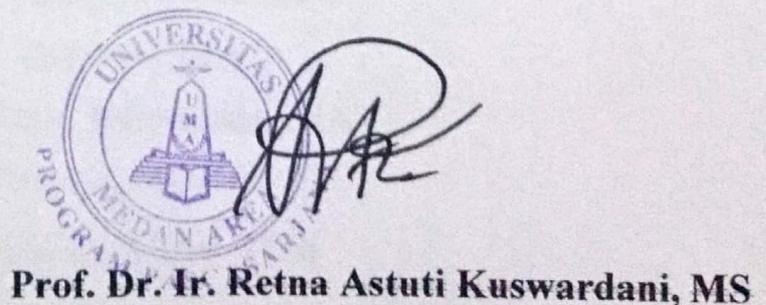
Dr. Warjio, MA

**Ketua Program Studi
Magister Ilmu Administrasi Publik**



Dr. Warjio, MA

Direktur



Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)15/1/20

Telah diuji pada tanggal 5 Juni 2018

N a m a : Nelfita Tanjung

N P M : 161801066



Panitia Penguji Tesis

Ketua Sidang : Dr. Isnaini, SH, M.Hum
Sekretaris : Drs. Kariono, MA
Pembimbing I : Dr. Heri Kusmanto, MA
Pembimbing II : Dr. Warjio, MA
Penguji Tamu : Dr. Abdul Kadir, M.Si

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 15/1/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

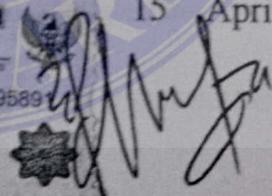
Access From (repository.uma.ac.id)15/1/20

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

15 April 2018

METERAI
TEMPEL
6953DAFF11419589
6000
ENAM RIBU RUPIAH



(Nelfita Tanjung)

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis sanjungkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Implementasi Perbup Dairi Nomor 20 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perda Kabupaten Dairi Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Studi pada Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi)**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Ilmu Administrasi Publik pada Program Studi Magister Ilmu Administrasi Publik, Program Pascasarjana Universitas Sumatera Medan Area.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan M.Eng, M.Sc , Rektor Universitas Medan Area
2. Ibu Prof.Dr.Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS, Direktur Program Pascasarjana Universitas Medan Area
3. Bapak Dr. Heri Kusmanto, MA sebagai Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, arahan yang cukup berarti dan semangat dalam penyelesaian studi.
4. Bapak Dr. Warjio, MA, Ketua Program Studi Magister Ilmu Administrasi Publik, Program Pascasarjana Universitas Medan Area, sekaligus sebagai Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, arahan yang cukup berarti dan semangat dalam penyelesaian studi.

5. Pimpinan beserta seluruh staf, Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi atas informasi yang diberikan kepada penulis guna penyelesaian tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dosen serta staf pengajar khususnya prodi Magister Ilmu Administrasi Publik Universitas Medan Area yang telah memberikan bekal ilmu serta kelancaran dalam proses penyusunan dan penyelesaian Tesis ini.
7. Terimakasih pula kepada Suami dan anak-anaku tercinta serta semua pihak yang telah memberikan bantuan serta seluruh keluarga yang senantiasa memberi dorongan dan semangat serta do`a demi keberhasilan dan kesuksesan penulis.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritikan yang konstruktif, dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan maupun bagi dunia usaha dan pemerintah.

Medan, 15April 2018

P e n u l i s

(Nelfita Tanjung)

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PERBUP DAIRI NOMOR 20 TAHUN 2012 TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERDA KABUPATEN DAIRI NOMOR 6 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (Studi pada Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi)

Nama : Nelfita Tanjung
NPM : 161801066
Program Studi : Magister Ilmu Administrasi Publik
Pembimbing I : Dr. Heri Kusmanto, MA
Pembimbing II : Dr. Warjio, MA

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, maka PBB-P2 merupakan salah satu pajak yang diserahkan pengelolaan dan kewenangan pemungutan kepada pemerintah daerah. Pemerintah Kabupaten Dairi telah melaksanakan pengalihan kewenangan pemungutan PBB perdesaan dan perkotaan untuk meningkatkan penerimaan PAD dari sektor PBB P2. Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, maka Pemerintah Kabupaten Dairi telah mengelola PBB-P2 sejak tanggal 1 Januari 2014. Keadaan saat ini menunjukkan bahwa dengan dikelolanya PBB P2 oleh Pemerintah Kabupaten Dairi telah mengalami peningkatan pada target dan realisasi penerimaan PBB-P2 sejak tahun 2014. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Dairi serta faktor penghambat dan pendukung terhadap keberhasilan pengelolaan. Informan terdiri dari aparat pemerintahan dan masyarakat wajib pajak. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Analisis data dengan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) di Kabupaten Dairi belum terlaksana dengan efektif/baik. Hal ini disebabkan karena Belum efektifnya pemungutan Pajak Bumi Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) di Kabupaten Dairi dipengaruhi oleh faktor yaitu: faktor Pengetahuan wajib pajak, cara pemungutan pajak, kepatuhan wajib pajak, sistem pemungutan perpajakan, sosialisasi berkesinambungan. Dari sisi kelembagaan yang mengelola perlu revitalisasi melalui penguatan organisasi, mengingat dalam pengelolaan pemungutan pajak dibutuhkan sistem yang sangat sistematis dalam upaya peningkatan efektivitas dan sumber daya manusia yang handal. Dalam peningkatan hasil pemungutan perlu perbaikan dari pendataan, sistem pemungutan, sistem pembayaran, sistem incentive bagi pemungut sampai peningkatan SDM.

Kata Kunci: Implementasi Peraturan Bupati Dairi Nomor 20 Tahun 2012, Pajak bumi dan bangunan.

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF DAIRI REGULATION REGULATION NUMBER 20 OF 2012 CONCERNING IMPLEMENTATION GUIDELINES FOR DAIRI REGENCY REGULATION NUMBER 6 OF 2011 CONCERNING LAND AND RURAL AND URBAN BUILDING TAXES

(Study on Dairi Regency's Regional Revenue Management Agency)

Name : Nelfita Tanjung
NPM : 161801066
Study Program : Master of Science in Public Administration
Supervisor I : Dr. Heri Kusmanto, MA
Supervisor II : Dr. Warjio, MA

Based on Law No. 28 of 2009, the PBB-P2 is one of the taxes submitted by the management and the authority to collect it to the regional government. The Dairi Regency Government has carried out the transfer of the authority of the collection of rural and urban PBB to increase the revenue of PAD from the UN sector P2. With the enactment of Dairi District Regulation Number 6 of 2011 concerning Land and Rural and Urban Buildings Taxes, the Dairi Regency Government has managed PBB-P2 since January 1, 2014. The current situation shows that with the management of PBB P2 by Dairi Regency Government has experienced an increase on the target and realization of PBB-P2 revenues since 2014. This study aims to determine and analyze the management of Land and Rural and Urban Taxes (PBB-P2) in Dairi District as well as inhibiting and supporting factors for successful management. Informants consist of government officials and taxpayers. The method used is qualitative descriptive. Data analysis with qualitative descriptive analysis. The results of this study indicate that the collection of land and building tax in the urban and rural sectors (PBB P2) in Dairi Regency has not been implemented effectively / well. This is because the ineffectiveness of the Land and Building Tax Collection (PBB P2) in Dairi Regency is influenced by factors: taxpayer knowledge, tax collection, taxpayer compliance, tax collection system, continuous socialization. In terms of institutional management, it is necessary to revitalize through strengthening the organization, considering that in the management of tax collection, a very systematic system is needed in an effort to increase effectiveness and reliable human resources. In increasing collection results, it is necessary to improve data collection, collection system, payment system, incentive system for collectors to increase human resources.

Keywords: *Implementation of Dairi Regent Regulation Number 20 of 2012, Land and building tax.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN	
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAKS	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	vi
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian.....	5
1.4. Manfaat Hasil Penelitian	5
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pengertian Pajak	6
2.2. Pajak Bumi dan Bangunan	14
2.3. Evaluasi Kebijakan.....	22
BAB III : METODE PENELITIAN	
3.1. Waktu dan Tempa Penelitian.....	27
3.2. Metode Penelitian.....	27
3.3. Populasi dan Sampel.....	28
3.4. Definisi Konsep	29
3.5. Teknik Pengumpulan Data	29
3.6. Teknik Analisis Data	30
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	31
4.1.1. Gambaran Umum Kabupaten Dairi	31
4.1.2. Profil Badan Pengelola Pendapatan Daerah.....	48
4.2. Pelaksanaan Pengutan PBB P2 di Kabupaten Dairi	52

4.3. Pembahasan	73
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan.....	80
5.2. Saran-Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan melaksanakan pembangunan, Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi tersebut terdiri atas daerah-daerah kabupaten dan kota. Setiap daerah mempunyai hak dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Untuk melaksanakan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di daerah, sumber dana memegang peranan penting dalam mewujudkan keberhasilan pembangunan dan pemerintahan. Salah satu sumber dana yang cukup berperan penting bagi kelangsungan pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan adalah penerimaan dari pendapatan asli daerah yang salah satunya berasal dari pajak daerah.

Pada tanggal 15 September 2009, telah disahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berlakunya 172 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), maka pemerintah daerah memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan. Perluasan objek pajak daerah yang diatur

dalam Undang-Undang tersebut meliputi perluasan basis pajak daerah yang telah ada, penambahan objek pajak baru dan pendaerahan objek pajak pusat menjadi pajak daerah salah yang satunya adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Adapun dasar pemikiran dan alasan pokok dari pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah, antara lain: *Pertama*, berdasarkan teori, PBB-P2 lebih bersifat lokal (*local origin*), visibilitas, objek pajak tidak berpindah-pindah (*immobile*), dan terdapat hubungan erat antara pembayar pajak dan yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit tax-link principle*). *Kedua*, pengalihan PBB-P2 diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sekaligus memperbaiki struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). *Ketiga*, untuk meningkatkan pelayanan masyarakat (*public services*), akuntabilitas, dan transparansi dalam pengelolaan PBB-P2. Keempat, berdasarkan praktek di banyak negara, PBB -P2 atau Property Tax termasuk dalam jenis local tax (pedoman pengelolaan PBB-P2 : 2014).

Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, maka Pemerintah Kabupaten Dairi telah mengelola PBB-P2 sejak tanggal 1 Januari 2014. Keadaan saat ini menunjukkan bahwa dengan dikelolanya PBB-P2 oleh Pemerintah Kabupaten Dairi telah mengalami peningkatan pada target dan realisasi penerimaan PBB-P2 sejak tahun 2014. Hasil Data Olahan (2017) Kondisi yang terjadi adalah peningkatan target dan realisasi penerimaan PBB-P2 di Kabupaten Dairi tidak dukung dengan meningkatnya kontribusi PBB-P2 terhadap penerimaan asli daerah pada Pemerintah Kabupaten Dairi. Kontribusi penerimaan

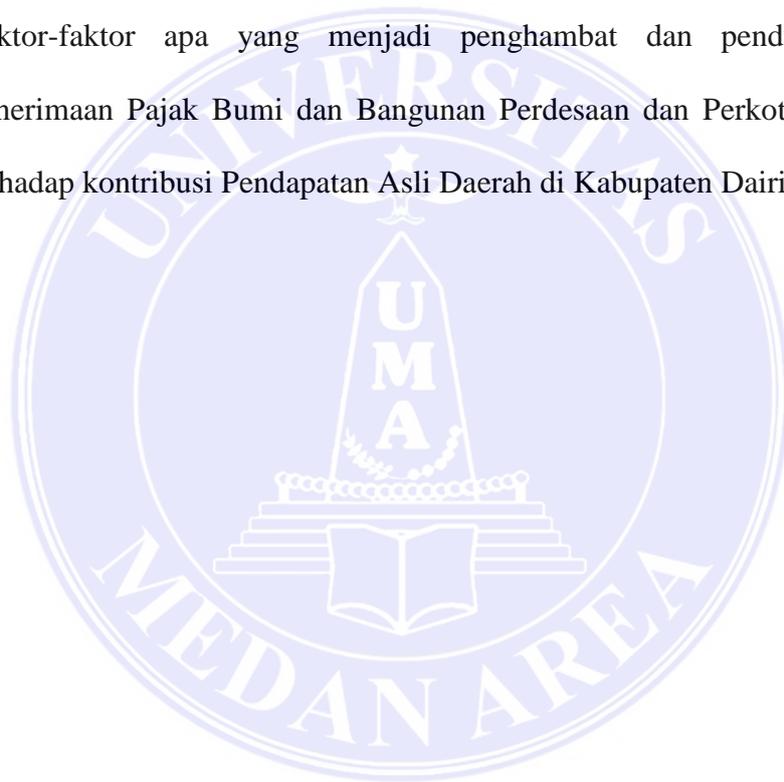
PBB-P2 terhadap PAD. menyatakan bahwa hal-hal yang ditenggarai berpengaruh besar terhadap penerimaan PBB-P2 di daerah adalah: (a) Kesadaran masyarakat yang masih rendah dalam membayar pajak; (b) Masyarakat belum memahami fungsi pajak; (c) Kekeliruan dalam dokumen penetapan; (d) Tarif yang terlalu besar; (e) Belum tegasnya penerapan sanksi hukum terhadap pajak daerah; dan (f) Kurangnya sarana dan prasarana. Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan RI menyatakan bahwa PBB-P2 sebagai Pajak Daerah diharapkan dapat meningkatkan pendapatan daerah dalam rangka memperbaiki kualitas pelayanan kepada masyarakat (2013:62). Hasil penelitian yang dilakukan menyimpulkan bahwa kendala yang dihadapi dalam pengelolaan PBB-P2 di BPPD Kabupaten Dairi adalah tidak ada SOP pengelolaan PBB P2, penilaian untuk reklasifikasi NJOP, peraturan bupati untuk NJOP dan pemutakhiran basis data. Penelitian yang dilakukan menyimpulkan bahwa hambatan yang dihadapi oleh BPPD Kabupaten Dairi dalam penerimaan PBB-P2 berasal dari faktor internal meliputi : bidang kebijakan, sistem administrasi, konsistensi, dan sumber daya manusia. dan faktor eksternal yang meliputi: sikap dan kesadaran wajib pajak, dan persesuaian data dengan realitas lapangan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Dairi dengan melakukan penelitian yang berjudul “Implementasi Perbup Dairi Nomor 20 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perda Kabupaten Dairi Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan”.

1.2. Perumusan Masalah

Untuk dapat memudahkan penelitian ini nantinya dan supaya peneliti dapat terarah dalam menginterpretasikan fakta dan data ke dalam pembahasan, maka terlebih dahulu dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

- 1) Bagaimana implementasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Dairi ?
- 2) Faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dan pendukung dalam penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap kontribusi Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Dairi ?



1.3. Tujuan Penelitian

Melalui penelitian ini tujuan yang hendak dicapai adalah :

- 1) Untuk menganalisis implementasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Dairi.
- 2) Untuk menganalisis faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Dairi;

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat :

1. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Kabupaten Dairi dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah khasanah pengetahuan bidang administrasi publik khususnya yang berkaitan dengan penelitian di bidang manajemen keuangan daerah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Pajak

2.1.1. Definisi Pajak

Ada banyak pengertian pajak yang berbeda-beda dikemukakan oleh para ahli dalam bidang perpajakan dan perundang-undangan meskipun makna dan tujuan utamanya adalah sama. Beberapa pengertian pajak tersebut antara lain sebagai berikut :

- a. Pajak adalah iuran kepada kas negara (pengalihan kekayaan atau pendapatan individu kepada negara) berdasarkan Undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik secara langsung dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (Prof. DR.H Rochmat Soemitro, SH, 1990 : 5).
- b. Pajak adalah iuran kepada kas negara (dapat dipaksakan) yang terhutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapatkan kontraprestasi secara langsung yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas negara untuk menjalankan pemerintahan (P.J.A.Adriani, 1992 : 2).
- c. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh 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 (Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009).

- d. Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Perda Kabupaten Dairi Nomor 6 Tahun 2011).

Dari beberapa pengertian pajak diatas dapat disimpulkan bahwa pajak adalah :

1. Iuran rakyat kepada kas negara dan daerah.
2. Bersifat memaksa karena berdasarkan undang-undang.
3. Tidak mendapatkan imbalan secara langsung.
4. Sebagai biaya pengeluaran umum negara dan daerah untuk menjalankan pemerintahan.

2.1.2. Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran pembangunan. Ada dua fungsi pajak yaitu fungsi penerimaan (budgeter) dan fungsi mengatur (reguler).

Fungsi budgetair maksudnya pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran sedangkan fungsi regulerend maksudnya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi (Mardiasmo, 2009 : 2).

Beberapa fungsi pajak dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Fungsi anggaran (budgeter)

Sebagai sumber pendapatan negara, pajak berfungsi untuk membiayai pengeluaran negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan, negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Dewasa ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat ini terutama diharapkan dari sektor pajak.

2. Fungsi mengatur (reguler)

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.

Jadi kesimpulannya pajak berfungsi sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah dan mengatur kebijaksanaan pajak guna mencapai tujuan pemerintah.

2.1.3 Jenis-jenis Pajak

Sesuai dengan asas pemungutan pajak maka di Indonesia ditetapkan berbagai pengelompokan pajak agar dapat membedakan antara pajak yang satu dengan pajak yang lain. Jenis pajak dapat digolongkan menjadi 3 macam yaitu (Mardiasmo, 2009 : 2).

- a. Pajak menurut golongannya.
 - 1) Pajak langsung adalah pajak yang beban pajaknya harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada wajib pajak yang lain. Yang tergolong pajak ini adalah pajak penghasilan (PPh).
 - 2) Pajak tidak langsung adalah pajak yang beban pajaknya dapat dialihkan atau dilimpahkan kepada pihak lain. Yang tergolong pajak ini adalah pajak pertambahan nilai (PPN) dan pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM).
- b. Pajak menurut sifatnya.
 - 1) Pajak subjektif adalah pajak yang pengenaanya memperhatikan pada keadaan pribadi. Wajib pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya. Yang tergolong pajak ini adalah pajak penghasilan(PPh).

- 2) Pajak objektif adalah pajak yang pengenaanya memperhatikan pada objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak tanpa memperhatikan keadaan pribadi wajib pajak maupun tempat tinggal. Yang tergolong pajak ini adalah pajak pertambahan nilai (PPN), pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM), dan bea materai.
- c. Pajak menurut lembaga pemungutannya.
- 1) Pajak negara/pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah dan Departemen Keuangan dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara pada umumnya. Yang tergolong pajak ini adalah pajak penghasilan (PPh), pajak pertambahan nilai (PPN), pajak penjualan atas barang mewah (PPnBM), bea materai.
 - 2) Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik Propinsi maupun Kabupaten dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing. Yang tergolong pajak daerah untuk Propinsi adalah pajak kendaraan bermotor, bea balik nama dan yang tergolong pajak daerah Kabupaten adalah pajak mineral bukan logam dan batuan , pajak reklame, pajak hotel, pajak bumi dan bangunan (PBB), pajak hiburan, pajak penerangan jalan, pajak restoran dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2.1.4 Asas Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak ada tiga macam cara yang biasa dilakukan (Suandy, 2008 : 40) yaitu :

1. Asas domisili (Tempat Tinggal)

Dalam asas ini, pemungutan pajak berdasarkan domisili atau tempat tinggal wajib pajak dalam suatu negara. Negara dimana wajib pajak bertempat tinggal berhak memungut pajak terhadap wajib pajak tanpa melihat dari mana pendapatan atau penghasilan tersebut diperoleh baik dalam negeri maupun luar negeri dan melihat kebangsaan atau kewarganegaraan wajib pajak tersebut.

2. Asas sumber

Pemungutan pajak didasarkan pada sumber pendapatan/penghasilan dalam suatu negara. Menurut asas ini, negara yang menjadi sumber pendapatan/penghasilan tersebut berhak memungut pajak tanpa memperhatikan domisili dan kewarganegaraan wajib pajak.

3. Asas kebangsaan

Pemungutan pajak didasarkan pada kebangsaan atau kewarganegaraan dari wajib pajak. Misalnya, pajak bangsa asing dikenakan atas setiap orang asing yang bukan berkebangsaan Indonesia yang bertempat tinggal di Indonesia.

2.1.5 Tarif Pajak

Tarif pajak didefinisikan sebagai suatu angka tertentu yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak. Secara garis besar perpajakan mengenal empat tarif yaitu :

1. Tarif progresif

Adalah tarif yang semakin tinggi dasar pengenaannya sehingga menghasilkan jumlah beban pajak yang lebih tinggi.

2. Tarif regresif

Adalah kebalikan dari tarif progresif, yaitu semakin tinggi dasar pengenaannya semakin rendah persentase tarifnya. Tetapi hingga saat ini belum ada terdapat jenis pajak yang merupakan tarif ini.

3. Tarif proporsional

Adalah tarif pajak yang semakin tinggi dasar pengenaannya semakin tinggi pula beban pajak yang terutang. Misalnya tarif PPnBM.

4. Tarif tetap

Adalah suatu tarif yang tidak dapat dipengaruhi oleh dasar pengenaannya, seperti yang dianut oleh per Undang-undang Bea Materai.

2.1.6 Sistem Pemungutan Pajak

Pada dasarnya terdapat 3 sistem pemungutan pajak yang berlaku (Mardiasmo, 2011: 7) yaitu :

1. Official assesment system

Official assessment system adalah sistem pemungutan pajak dimana jumlah pajak yang harus dilunasi atau terutang oleh wajib pajak dihitung dan ditetapkan oleh fiskus/aparat pajak. Maka dalam sistem ini wajib pajak bersifat pasif sedangkan fiskus bersifat aktif. Dengan demikian official assessment system sesuai dengan timbulnya utang pajak menurut ajaran formil artinya utang pajak timbul apabila sudah ada ketetapan pajak dari fiskus.

Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib pajak bersifat pasif
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2. Self assessment system

Self assessment system adalah sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak harus menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang. Untuk mensukseskan self assessment system ini dibutuhkan beberapa prasyarat dari wajib pajak antara lain kesadaran wajib pajak (tax consciousness), kejujuran wajib pajak, kemauan wajib pajak (tax mindedness), dan kedisiplinan wajib pajak (tax discipline).

Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.

- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
 - c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.
3. With holding system

Withholding system adalah sistem pemungutan pajak dimana besarnya pajak terhutang dihitung dan dipotong oleh pihak ketiga. Pihak ketiga yang dimaksud antara lain pemberi kerja dan bendaharawan pemerintah.

Ciri-cirinya :

- a. Wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, pihak selain Fiskus dan Wajib pajak.

2.2. Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.1 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Dairi No. 6 Tahun 2011 yang dimaksud dengan bumi dan bangunan

a. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Yang termasuk dalam pengertian bumi meliputi :

- tanah dan perairan pedalaman (rawa-rawa, tambak, perairan)
- laut wilayah kabupaten/kota

b. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah atau perairan pedalaman dan laut. Yang termasuk dalam pengertian bangunan meliputi :

- jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut
- jalan tol
- kolam renang
- pagar mewah
- tempat olah raga
- galangan kapal, dermaga
- taman mewah
- tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak dan
- menara.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan terhadap objek pajak berupa bumi dan bangunan (Setiawan dan Hardi, 2006 : 125).

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek pajak yaitu bumi dan bangunan sedangkan keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang (Waluyo, 2010 : 196)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak (Soemitro dan Muttaqin, 2001 : 5)

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak daerah yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan berdasarkan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khusus untuk Kabupaten Dairi telah tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 3 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.

1. Pajak Bumi dan Bangunan menurut UU PDRD No. 28 tahun 2009

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

2. Pajak Bumi dan Bangunan menurut Peraturan Daerah No. 6 tahun 2011

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pajak bumi dan bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan.

2.2.2. Maksud dan Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Undang-undang Dasar 1945 pasal 33, bumi termasuk perairan dan kekayaan akan didalamnya dikuasai oleh Negara. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperolehnya pada negara melalui pembayaran pajak.

Adapun maksud dan tujuan dari pajak bumi dan bangunan tersebut adalah :

1. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan sehingga mudah dimengerti oleh rakyat.
2. Memberi dasar hukum yang kuat pada pemungutan pajak atas harta tidak bergerak dan sekaligus menyerasikan pajak atas harta tidak bergerak di semua daerah.
3. Memberikan kepastian hukum pada masyarakat sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya.
4. Menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat dari berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama.
5. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah.
6. Menambah penghasilan daerah.

2.2.3. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak bumi dan bangunan menurut Peraturan Daerah Kabupaten Dairi No. 6 tahun 2011 adalah bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, pertambangan. Bumi dan bangunan memiliki jenis yang berbeda. Dalam hal ini bumi dan bangunan dikelompokkan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Letak
- b. Peruntukan
- c. Pemanfaatan
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Bahan yang digunakan
- b. Rekayasa
- c. Letak
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

2.2.4 Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikecualikan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Dairi No. 6 tahun 2011, objek pajak bumi dan bangunan yang dikecualikan adalah :

1. Objek yang digunakan oleh pemerintah dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
2. Objek yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan antara lain:
 - di bidang ibadah, contoh: masjid, gereja, vihara.
 - di bidang kesehatan, contoh: rumah sakit.
 - di bidang pendidikan, contoh: madrasah, pesantren.
 - di bidang sosial, contoh: panti asuhan.
 - di bidang kebudayaan nasional, contoh: museum, candi.
3. Objek yang digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
4. Objek yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
5. Objek yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
6. Objek yang digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

2.2.5 Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Dairi No. 6 Tahun 2011 Pasal 3 ayat (1) sampai (7) yang termasuk sebagai subjek dan wajib pajak bumi dan bangunan yaitu :

- a. Subjek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas bangunan.
- b. Wajib pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas bangunan
- c. Dalam hal objek pajak belum jelas diketahui wajib pajaknya, Kepala Daerah dapat menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak.
- d. Subjek pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Kepala Daerah bahwa ia bukan wajib pajak terhadap objek pajak dimaksud.
- e. Bila keterangan yang diajukan oleh wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka kepada Kepala Daerah membatalkan penetapan sebagai wajib pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak diterima surat keterangan dimaksud.
- f. Bila keterangan yang diajukan itu tidak disetujui, maka Kepala Daerah mengeluarkan keputusan penolakan dengan disertai alasan-alasannya.

- g. Apabila setelah jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal diterimanya keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Kepala Daerah tidak memberikan keputusan, maka keterangan yang diajukan itu dianggap disetujui dan Kepala Daerah segera membatalkan penetapan sebagai wajib pajak.

Maka dapat ditarik pengertian bahwa subjek pajak bumi dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata :

- a. Mempunyai suatu hak atas bumi.
- b. Memperoleh manfaat atas bumi.
- c. Memiliki, menguasai atas bangunan, dan
- d. Memperoleh manfaat atas bangunan

2.2.6 Hak dan Kewajiban Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Akibat perikatan pajak antara fiskus dan wajib pajak menimbulkan adanya hak dan kewajiban pada kedua belah pihak. Hak dan kewajiban wajib pajak antara lain sebagai berikut :

- a. Hak wajib pajak
 1. Mendapat penjelasan tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan ketentuan PBB.
 2. Menerima surat pemberitahuan pajak terutang dari kepala lingkungan yang bersangkutan.

3. Menerima surat tanda terima setoran PBB dari bank yang tercantum pada SPPT atau tanda terima sementara dari petugas pemungut PBB kelurahan atau desa yang ditunjuk resmi.
- b. Kewajiban wajib pajak
1. Mendatangani bukti tanda terima SPPT dan menyerahkannya kembali kepada Lurah/ BPPD
 2. Melunasi PBB sebelum tanggal jatuh tempo ke tempat yang telah ditentukan.

2.2.7 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

Pemungutan pajak bumi dan bangunan masih menggunakan *Official Assesment System* mengingat sangat luasnya pajak bumi dan bangunan yang akan meliputi sebagian besar dari rakyat yang memiliki harta tidak bergerak, baik berupa tanah maupun bangunan. Dan mengingat pula sebagian besar rakyat Indonesia tingkat pendidikannya masih dianggap belum memadai untuk diserahi self assessment system (wajib pajak yang menentukan sendiri besarnya pajak terutang).

Pengertian official assessment system adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang pada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib pajak bersifat pasif

- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

Dengan demikian timbulnya utang pajak akan memberi kewajiban kepada wajib pajak setelah menerima ketetapan fiskus. Dalam rangka pendataan, subjek pajak harus mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).

2.2.8. Dasar Pengenaan Tarif dan Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan pedesaan perkotaan adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar terhadap kepemilikan atas pajak bumi dan bangunan. Berdasarkan Peraturan Daerah No. 6 tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah nilai jual objek pajak (NJOP). Besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Dalam penetapan besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) dilakukan oleh Kepala Daerah. Tarif pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan ditetapkan sebagai berikut :

1. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) pertahun.
2. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) pertahun.

Besaran pokok pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak.

2.2.9 Alasan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah

1. Kondisi pelayanan sektor publik di Indonesia masih jauh dari memuaskan sehingga pendaerahan PBB akan membuat pemerintah daerah bersikap lebih transparan dan akuntabel.
2. Secara fisik, Indonesia merupakan wilayah yang sangat luas sehingga menyulitkan untuk sentralisasi pengelolaan PBB dengan hasil yang optimal.
3. Kondisi setiap wilayah adalah untuk dimana ada yang sangat kaya dengan sumber daya alam disatu titik ekstrem sementara ada wilayah yang sama sekali tidak memiliki sumber daya alam dengan mengalihkannya menjadi pajak daerah maka daerah-daerah akan terdorong lebih kreatif dalam melakukan pengembangan PBB.
4. Pemerintah pusat lebih memfokuskan usahanya untuk memikirkan hal-hal yang strategis bagi kepentingan nasional dan tidak terlibat lagi pada hal-hal yang dapat dilakukan oleh daerah.
5. PBB bukanlah dan tidak dapat digunakan sebagai alat pemerataan fiskal yang dapat digunakan sebagai alat pemerataan fiskal adalah DAU.

2.2.10 Keuntungan PBB Menjadi Pajak Daerah

1. Proses pendataan dan penilaian objek dan subjek PBB akan lebih baik. Hal ini dikarenakan kantor Kelurahan akan lebih aktif melakukan pendataan. Keadaan ini dimungkinkan karena kelurahan lebih mudah memonitor penambahan dan mutasi objek maupun subjek pajak PBB yang ada di daerahnya. Disamping itu pejabat penilai PBB akan lebih mudah melakukan proses penilaian. Apalagi bila pendataan dan penilaian PBB merupakan bagian dari penilaian kinerja yang dilakukan oleh kantor kelurahan setempat.
2. Penentuan target penerimaan PBB lebih mencerminkan potensi daerah dan sesuai dengan target penerimaan dalam APBD yang disetujui oleh DPRD. Kondisi ini akan menyebabkan peran serta masyarakat dalam pembayaran PBB akan dapat lebih dioptimalkan sehingga akan lebih meminimalkan tunggakan yang bakal terjadi. Disamping itu akan mudah memonitor penerimaan PBB di setiap tempat pembayaran yaitu dengan lebih meningkatkan koordinasi aparat kelurahan dengan bank tempat pembayaran dan BPPD Kabupaten Dairi.
3. Penetapan PBB akan lebih mudah dan terarah. Hal ini dikarenakan dengan hasil pendataan dan penilaian yang andal dan baik akan menjamin penetapan subjek PBB yang terarah/tepat sasaran. Dengan demikian dapat diminimalkan adanya dobel ketetapan atau salah penetapan.
4. Penentuan tarif dan nilai Jual Kena Pajak (NJKP) lebih fleksibel.

5. Pelayanan wajib pajak. Pelayanan yang baik akan menjamin peran serta masyarakat yang lebih tinggi. Sehingga pada gilirannya akan lebih meningkatkan penerimaan dan tertib administrasi.
6. Peningkatan koordinasi dan kinerja pegawai. Adanya pelimpahan sumber daya manusia ini proses pembinaan dan peningkatan karir bagi pegawai akan lebih mudah dilakukan. Kondisi ini berdampak terhadap peningkatan etos kerja dan koordinasi. Dengan demikian prestasi dan kinerja pegawai juga dapat lebih ditingkatkan dan pada gilirannya akan meningkatkan pengadministrasian pajak bumi dan bangunan.

Efisiensi belanja dan anggaran negara. Adanya pelimpahan wewenang pengelolaan PBB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah akan dapat menghemat DIK dan DIP dari anggaran Negara. Dengan demikian anggaran yang ada dapat digunakan untuk kegiatan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dikaitkan dengan teori, tentang pelaksanaan Pajak Bumi Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) di Kabupaten Dairi, peneliti mengambil beberapa kesimpulan yakni

- 1) Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) di Kabupaten Dairi belum terlaksana dengan efektif/baik.
- 2) Belum efektifnya pemungutan Pajak Bumi Bangunan Sektor Perkotaan dan Perdesaan (PBB P2) di Kabupaten Dairi dipengaruhi oleh faktor yaitu: faktor Pengetahuan wajib pajak, cara pemungutan pajak, kepatuhan wajib pajak, sistem pemungutan perpajakan, sosialisasi berkesinambungan.

5.2 Saran

Dari hasil penelitian dapat dikemukakan pengalihan PBB-P2 pada Pemda Kabupaten Dairi dari pajak pusat menjadi pajak daerah sudah tepat, tetapi dalam perjalanannya kedepan perlu adanya beberapa perbaikan.

- 1) Dari sisi kelembagaan yang mengelola perlu revitalisasi melalui penguatan organisasi, mengingat dalam pengelolaan pemungutan pajak dibutuhkan sistem yang sangat sistematis dalam upaya peningkatan efektivitas dan sumber daya manusia yang handal. Dalam peningkatan hasil pemungutan perlu perbaikan dari pendataan, sistem pemungutan, sistem pembayaran, sistem incentive bagi pemungut sampai peningkatan SDM.
- 2) Kepatuhan wajib pajak perlu ditingkatkan dengan berbagai pendekatan, bisa pendekatan pelayanan, penetapan sanksi, pendekatan budaya dan lain sebagainya. Pemerintah Kabupaten Dairi sebelum menaikkan atau menyesuaikan tarif dan nilai jual objek pajak agar melakukan analisis secara mendalam dan transparan.
- 3) Dalam meningkatkan efektivitas pemungutan pajak PBB-P2, dalam proses perbaikan tersebut, ada baiknya jika pemerintah daerah memerhatikan faktor-faktor yang mungkin dianggap kecil tetapi sangat berpengaruh terhadap pelayanan yang akan diberikan kepada masyarakat. Seperti ketersediaan berkas-berkas, dan program pelatihannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Asri Harahap, 2004, *Paradigma Baru Perpajakan Indonesia*. BPFE Yogyakarta
- Afrizal, 2016, *Metode Penelitian Kualitatif Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*, Cetakan ke-3, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Ahmad Frendi Habibi, 2015, *Implementasi Kebijakan Pemberian Reward Untuk Meningkatkan*
- Burhan Bungin, 2015, *Analisis Data Penelitian Kualitatif Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Aplikasi*. Cetakan ke-9, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Cristi Devi Darnita dan Yenni Mangoting, 2016. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Pedesaan Kota Palangka Raya. *Tax & Accounting Review*, VOL 4, NO 2, 2016
- Eko Raharjo, 2007, *Teori Agensi Dan Teori Stewardship Dalam Perspektif Akuntansi*, Jurnal Fokus Ekonomi, Vol.2 No. 1 Juni 2007 : 37-46
- Emron Edison, Yohny Anwar & Imas Komariyah, 2016, *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Cetakan Kesatu, CV. Alfabeta, Bandung
- Erly Suandy, 2011, *Hukum Pajak* . Edisi 5, Salemba Empat, Jakarta
- Gilbert Jacob Ratuela, Grace B. Nangoi, Harijanto Sabijono, 2016. Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan Dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Sebagai Pajak Daerah Di Kota Bitung *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Volume 15 No. 05 Tahun 2016

- Hadari Nawawi, 2006, *Kepemimpinan Mengefektifkan Organisasi Cetakan Kedua*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Hendrik Manossoh, 2016, *Good Corporate Governance Untuk Meningkatkan Kualitas Laporan Keuangan*, PT. Norlive Kharisma Indonesia, Bandung
- Heru Supriyanto, 2010, *Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai*, PT. Indeks, Jakarta
- Heru Supriyanto, 2011, *Penilaian Propert Tujuan PBB*, PT. Indeks, Jakarta
- Hastanti Agustin Rahayu dan Abdul Halim, 2016, “Evaluasi Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan: Studi Pada Pemerintah Kota Yogyakarta”, *Jurnal Riset Manajemen*, 3(1) 179
- Hafidh Al Fajri 2016, *Kinerja DPPKD Dalam Meningkatkan Penerimaan Sektor Pajak Bumi dan Bangunan Di Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah*, *Jl@ P*, 3(1).
- Juliansyah Noor, 2014, *Metode Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah Edisi Pertama Cetakan ke-4*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta
- John. W. Creswell, 2014, *Research design : qualitative, quantitative, and mixed methods approaches / John W. Creswell. — 4th ed.*, SAGE Publications, Inc
- Kementerian Keuangan, 2013, *Handbook Modul Pendapatan Daerah*, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta
- Kementerian Keuangan, 2014, *Pedoman Umum Pengelolaan PBB-P2*, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta
- Lexy J. Moleong, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung
- Mahmudi, 2015, *Manajemen Kinerja Sektor Publik*, Edisi Ketiga Cetakan Pertama, Unit Penerbit Dan Percetakan STIM YKPN, Yogyakarta
- Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pemberian Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Peraturan Bupati Dairi Nomor 20 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Sedarmayanti, 2011, *Membangun dan Mengembangkan Kepemimpinan Serta Meningkatkan Kinerja Untuk Meraih Keberhasilan*, PT. Refika Aditama, Bandung

Sedarmayanti, 2010, *Reformasi Administrasi Publik, Reformasi Birokrasi, Dan Kepemimpinan Masa Depan (Mewujudkan Pelayanan Prima dan Pemerintahan Yang Baik)*, Cetakan Kedua, PT. Refika Aditama, Bandung

Sugiyono, 2015, *Memahami Penelitian Kualitatif*, CV. Alfabeta, Bandung

Suwatno dan Donni Juni Priansa, 2011, *Manajemen SDM Dalam Organisasi Publik dan Bisnis* Cetakan Kedua, Penerbit Alfabeta, Bandung

Undang-Undang 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

