

Penerapan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 terhadap pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Halmahera Selatan

Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi

Volume 3 Nomor 1 2025
Hal. 325-338
DOI: 10.58784/rapi.334

Rian M. Baba

Corresponding author:
Rianmbaba050@gmail.com
Sam Ratulangi University
Indonesia

Harijanto Sabijono

Sam Ratulangi University
Indonesia

Sintje Rondonuwu

Sam Ratulangi University
Indonesia

Received 18 June 2025

Revised 2 July 2025

Accepted 3 July 2025

Published 4 July 2025

ABSTRACT

The study's objective is clear: to assess the implementation of Regional Regulation Number 1 of 2013 regarding the collection of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) in South Halmahera Regency. We used a qualitative descriptive method through interviews and document analysis. The findings definitively show that the regulation has been applied in accordance with the stipulated tax collection procedures, including data collection, tax determination, and payment mechanisms. However, we have identified several obstacles, such as limited taxpayer awareness and administrative inefficiencies, which have contributed to persistent tax arrears. This research is vital for local governments to assess the effectiveness of existing taxation policies and identify obstacles faced by the government in implementing taxation policy.

Keywords: tax collection; rural and urban land and building tax; tax compliance

JEL Classification: H71; H26

©2025 Rian M. Baba, Harijanto Sabijono, Sintje Rondonuwu



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

1. Pendahuluan

Pajak daerah berperan sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah yang digunakan untuk mendukung kegiatan pemerintahan daerah dan berperan penting sebagai sumber pendapatan untuk mendukung otonomi daerah dan pembangunan. Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) masuk dalam golongan tiga pajak yang memberikan sumbangan penerimaan terbesar di Halmahera Selatan, selain Pajak Restoran dan pajak Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (Galian C) (Noh et al., 2023), sedangkan menurut Rohmah

et al. (2022) realisasi PBB-P2 sangat efektif dan memberikan kontribusi besar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Meskipun demikian, perlu dilakukan optimalisasi pemungutan pajak karena dari beberapa hasil penelitian dalam lingkup PBB-P2 masih menunjukkan bahwa pemungutan pajak masih belum efektif (Harefa, 2016; Romera dan Djiko, 2024).

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Halmahera Selatan merupakan implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak

Daerah dan menetapkan mekanisme PBB-P2 seperti objek, tarif, penetapan, pemungutan, sanksi dan pengembalian. Peraturan ini merupakan legalisasi atas pajak daerah sehingga bisa mendorong peningkatan PAD.

Beberapa penelitian telah membahas tentang kontribusi dan efektivitas PBB-P2, namun belum banyak yang secara khusus mengevaluasi penerapan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 terhadap pemungutan PBB-P2, terutama di Halmahera Selatan. Evaluasi atas penerapan peraturan daerah penting untuk menilai efektivitas implementasi kebijakan pemerintah daerah, optimalisasi Pendapatan Asli Daerah, identifikasi relevansi dan keselarasan dengan peraturan lainnya serta kondisi masyarakat saat ini, serta mengidentifikasi hambatan dalam penungutan pajak. Berdasarkan beberapa penelitian, dapat diidentifikasi beberapa kendala yang dapat menghambat realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan antara lain tingkat kesadaran masyarakat membayar pajak yang rendah (Baok et al., 2020; Ariska et al., 2024; Momongan et al., 2024), rendahnya kepatuhan pajak (Pratiwi et al, 2020), rendahnya sumber daya manusia dan sumber daya keuangan (Ariska et al, 2024). Berdasarkan masalah-masalah terkait penerimaan pajak maka penelitian ini bertujuan melakukan evaluasi penerapan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 terhadap pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

2. Tinjauan pustaka

Akuntansi pajak

Akuntansi adalah suatu seni untuk mengumpulkan, mengidentifikasi, mengklasifikasikan, mencatat transaksi serta kejadian yang berhubungan dengan keuangan sehingga dapat menghasilkan informasi yaitu laporan keuangan yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan (Sumarsan, 2022:1). Akuntansi pajak merupakan bagian dari

akuntansi yang muncul karena adanya spesialisasi yang memerlukan keahlian di bidang tertentu. Akuntansi ini terbentuk berdasarkan prinsip-prinsip yang diatur dalam undang-undang perpajakan, dan proses pembukuannya dipengaruhi oleh peran perpajakan dalam pelaksanaan kebijakan pemerintah. Tujuan dari akuntansi pajak adalah untuk menentukan besarnya pajak yang terutang berdasarkan laporan keuangan yang disusun oleh perusahaan (Faisal dan Setiadi, 2021:16).

Pajak

Menurut Mardiasmo (2023:29) 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 untuk kemakmuran rakyat.

Menurut Mardiasmo (2023:4) ada empat fungsi pajak, yaitu:

1. Fungsi Anggaran (*budgetair*)
Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi Mengatur (*regulerend*)
Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.
Contoh :
 - a. Pajak yang tinggi dikenakan pada minuman keras untuk mengurangi minuman keras.
 - b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif
3. Fungsi Stabilitas Pajak.
Penerimaan pajak merupakan sumber dana pemerintah untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga hingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukam antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat,

pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan
Pajak yang dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk untuk membiayai pembangunan, hingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.
Terdapat beberapa jenis pajak yang dipungut pemerintah dari masyarakat atau wajib pajak. Pajak-pajak ini digolongkan berdasarkan beberapa kriteria yaitu:
 1. Jenis pajak berdasarkan sifat:
 - a. Pajak Tidak Langsung (Indirect Tax) Pajak yang hanya dikenakan ketika wajib pajak melakukan peristiwa atau perbuatan tertentu, tidak dipungut secara berkala. Contohnya: Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.
 - b. Pajak Langsung (Direct Tax) Pajak yang diberikan secara berkala berdasarkan surat ketetapan pajak, tidak dapat dialihkan ke pihak lain. Contohnya: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak penghasilan.
 2. Jenis pajak berdasarkan instansi pemungut:
 - a. Pajak Daerah (lokal). Pajak yang dipungut pemerintah daerah dan hanya dikenakan pada rakyat daerah tersebut. Contoh: Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) seperti Pajak Hotel, Pajak Hiburan, Pajak Restoran, Pajak Parkir dan Pajak Penerangan Jalan.
 - b. Pajak Negara (pusat) pajak yang dipungut pemerintah pusat melalui instansi terkait, seperti Direktorat Jenderal Pajak, Direktorat Jenderal Bea dan Cukai maupun inspeksi pajak yang tersebar di seluruh Indonesia contohnya: Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penghasilan, Pajak Bumi dan Bangunan Perkebunan, Perhutanan

dan Pertambangan (PBB-P3) dan masih banyak lainnya.

3. Jenis pajak berdasarkan objek pajak dan subjek pajak
Berdasarkan objek dan subjeknya, pajak digolongkan menjadi 2 jenis, yaitu: Pajak Objektif dan Pajak Subjektif.
 - a. Pajak Objektif adalah pajak yang diambil berdasarkan objeknya. Contohnya: Pajak Impor, Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Materai, Bea Masuk dan masih banyak lainnya.
 - b. Pajak Subjektif adalah pajak yang pengambilannya berdasarkan subjeknya. Contohnya: Pajak Kekayaan dan Pajak Penghasilan. (Sihombing dan Sibagariang, 2020:5).

Sistem pemungutan pajak merupakan sebuah mekanisme yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar wajib pajak ke negara, di Indonesia, berlaku 3 jenis sistem pemungutan pajak (Mardiasmo, 2023:11), yakni:

1. Official Assessment System, adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
Ciri-cirinya :
 - a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang pada fiskus.
 - b. Wajib pajak bersifat pasif
 - c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.
2. Self-Assessment System, adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang.
Ciri-cirinya :
 1. Wewenang menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.

2. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
3. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.
3. With Holding System, adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya: Wewenang memotong atau memungut pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, yaitu pihak selain fiskus dan wajib pajak.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Bumi dan bangunan memberikan manfaat, keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak di atasnya atau memperoleh manfaat terhadapnya. Oleh sebab itu ini merupakan suatu hal yang wajar bila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat yang diperoleh kepada negara melalui pajak.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, bahwa PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan bangunan yang secara nyata dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Selatan Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, pada pasal 1 ayat (7) PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan

yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk sektor perdesaan dan sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha, perkebunan, dan Pertambangan, pada ayat (8) bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut di Daerah dan pada ayat (9) bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman, dan/atau laut. artinya besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi, tanah dan bangunan.

Subjek pajak orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, memperoleh manfaat atas bumi, memiliki bangunan, menguasai bangunan dan memperoleh manfaat atas bangunan. Objek PBB adalah objek yang dimiliki, dikuasai atau digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, Objek PBB-P2 adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 Pasal 24 dan 25 memberikan sanksi pidana sebagai berikut:

1. Sanksi Administrasi.
 - a. Dalam hal wajib pajak tidak menyampaikan kembali SPOP pada waktunya dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan sebagaimana ditentukan dalam surat teguran, maka akan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari PBB yang terutang.

- b. Apabila pengisian SPOP setelah diteliti atau diperiksa ternyata tidak benar (lebih kecil), maka akan diterbitkan SKP dengan sanksi berupa denda administrasi sebesar 25% dari selisih besarnya PBB yang terutang.
2. Sanksi Pidana.
 - a. Barang siapa karena kelalaiannya tidak mengembalikan SPOP atau mengembalikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga menimbulkan kerugian bagi Negara, dipidana dengan pidana kurungan selamalamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya 2 (dua) kali lipat pajak yang terutang:
 - b. Barang siapa karena dengan sengaja; Tidak mengembalikan atau menyampaikan SPOP kepada Direktorat Jenderal Pajak; Menyampaikan SPOP tetapi isinya tidak benar atau tidak lengkap dan atau melampirkan keterangan yang tidak benar; Memperlihatkan surat palsu atau dokumen yang palsu atau dipalsukan: Tidak memperlihatkan data atau tidak meminjamkan surat atau dokumen lainnya: Tidak menunjukkan data atau tidak menyampaikan keterangan yang diperlukan.

Beberapa penelitian menunjukkan hasil atas penerapan pemungutan PBB-P2. Mondigir et al. (2024). menemukan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 18 Tahun 2014 di Kecamatan Pasan Kabupaten Minahasa Tenggara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mulai dari pendaftaran, pendataan, penilaian, penetapan, pembayaran, penagihan dan pencatatan penerimaan. Hasil penelitian Woel et al. (2023) menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan PBB-P2 di Kelurahan Sario Kota Manado belum mencapai target yang ditetapkan. Rasio efektivitas penerimaan

PBB-P2 pada tahun 2019 sebesar 59,80% Tahun 2020 Sebesar 55,22% tahun 2021 Sebesar 58,90% dan tahun 2022 sebesar 67,97,96. Hasil penelitian Timporok et al. (2024) menemukan bahwa pengelolaan piutang PBB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan dilakukan dengan pembaruan data dan penelusuran kepada wajib pajak serta melakukan upaya penagihan. Hasil penelitian Miladiah dan Meirini (2023) menunjukkan partisipasi masyarakat selaku wajib pajak dalam pembayaran PBB di Kelurahan Warajayeng tetapi masih ada masyarakat selaku wajib pajak yang kurang memahami peraturan dan mekanisme pembayaran pajak.

3. Metode riset

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Pendekatan kualitatif yang digunakan memiliki ciri-ciri yang tidak terlalu rinci dan fleksibel. Pendekatan ini tidak lazim dalam mendefinisikan suatu konsep dan memberikan kemungkinan untuk perubahan saat ditemukan fakta yang lebih mendasar, menarik, dan unik di lapangan. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah atau *natural setting*, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi. (Sugiyono. 2022:9). Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme atau enterpretif, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan observasi, wawancara, dokumentasi), data yang diperoleh cenderung data kualitatif, analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif bersifat

untuk memahami makna, memahami keunikan dan mengkonstruksi fenomena. (Sugiyono. 2022:9)

Jenis data dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif, dilakukan dengan metode wawancara, yang diperoleh dari tempat penelitian atau lokasi penelitian. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder.

1. Data primer merujuk pada data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian atau sumber utama di lokasi penelitian. Data ini diperoleh melalui instrumen observasi dan wawancara. Dalam konteks ini, data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan informan yang terlibat dalam penelitian.
2. Data sekunder merujuk pada data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, tulisan ilmiah, atau teknik dokumentasi lainnya yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Contoh dari sumber data sekunder termasuk peraturan undang-undang terkait PBB

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang dilakukan peneliti adalah wawancara dan dokumentasi. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif. Analisis data adalah proses yang sistematis untuk mencari dan mengatur data yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Proses ini meliputi pengorganisasian data ke dalam kategori, merincinya menjadi unit-unit, melakukan sintesis, menyusun dalam pola, serta memilih informasi yang penting untuk dipelajari. Tujuan dari langkah ini adalah menghasilkan kesimpulan yang mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. (Sugiyono. 2022:131)

Proses analisis data yang dilakukan peneliti terdiri dari beberapa langkah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data dan informasi dari pihak terkait di kantor BPKAD Kabupaten Halmahera Selatan melalui wawancara dengan Petugas petugas pemungut pajak. Fokus wawancara adalah penerapan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 atas Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Halmahera Selatan. Selama wawancara, peneliti mendokumentasi semua data dan hal-hal penting terkait dengan masalah yang diteliti.
2. Melakukan analisis terhadap data yang diperoleh dari proses wawancara dan juga dokumentasi.
3. Mengolah data-data yang telah diperoleh terkait dengan penerapan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 di Kabupaten Halmahera Selatan.
4. Menarik kesimpulan dari data yang telah dianalisis. Berdasarkan kesimpulan selanjutnya dibuat saran atau masukan kepada instansi terkait untuk tindakan lanjutan atau perbaikan yang dapat dilakukan.

4. Hasil dan pembahasan

Lingkup penelitian penerapan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 atas pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Halmahera Selatan meliputi wilayah pemungutan, masa pajak, pendataan dan penetapan pajak, tata cara pemungutan pajak, surat tagih pajak, tata cara pembayaran dan penagihan, keberatan dan banding, pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan atau pengurangan sanksi administrasi. Berikut adalah pembahasan masing-masing lingkup penerapan.

Wilayah pemungutan

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
1	Pemungutan PBB-P2 dilaksanakan di wilayah di mana objek pajak berada, baik itu di perdesaan maupun perkotaan yang ada di Kabupaten Halmahera Selatan.	Pasal 7 (1) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dipungut di wilayah Daerah letak objek pajak berada	
2	Setiap objek pajak, baik yang berada di daerah perdesaan maupun perkotaan, menjadi subjek pemungutan pajak. Dalam proses ini, Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) akan melakukan identifikasi dan penilaian terhadap objek pajak. Bertujuan untuk memastikan bahwa nilai pajak yang dikenakan mencerminkan kondisi nyata dari objek yang ada.		Sudah di terapkan

Masa pajak

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
1	Pajak yang ditetapkan mulai dari 1 Januari hingga 31 Desember.	Pasal 8. (1). Tahun Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender.	
2	Tahun pajak yang ditetapkan adalah satu tahun kalender, yang secara jelas mengatur tentang periode penghitungan pajak.		Sudah di terapkan
3	Setiap tahun, periode pajak dimulai pada awal tahun dan berakhir pada akhir tahun. Hal ini memberikan kepastian kepada wajib pajak mengenai kapan kewajiban mereka (Wajib Pajak) untuk membayar pajak itu muncul.		
1	Pajak yang terutang ditentukan berdasarkan keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.	Pasal 8. (2). Saat yang menentukan pajak terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari	
2	Kewajiban pajak akan muncul ketika objek pajak, yaitu bumi dan bangunan, ada dan memenuhi syarat untuk dikenakan pajak. Secara keseluruhan, penerapan masa pajak dalam pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Halmahera Selatan mengikuti ketentuan yang jelas, yaitu satu tahun kalender.		Sudah di terapkan

Pendataan dan penetapan pajak

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
1	Pendataan pajak menggunakan formulir SPOP dengan melakukan kunjungan atau turun langsung ke lapangan.	Pasal 9 (1) Pendataan dilakukan dengan menggunakan SPOP (2) SPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, banar, dan lengkap serta ditandatangani dan di sampaikan kepada Bupati, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja setelah tanggal diterimanya SPOP oleh SubjekPajak	Sudah di terapkan
2	Setelah melakukan pendataan data akan di input ke dalam Aplikasi SISMIOP dan proses pendataan ini dilakukan secara bertahap, karena banyaknya desa (249 desa) yang harus di data		
1	Dalam penetapan pajak, Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dapat dikeluarkan kalau mereka (wajib pajak) tidak membayar dalam jatuh tempo.	Pasal 10 (1) Berdasarkan SPOP sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1), Bupati menerbitkan SPPT. (2) Bupati dapat mengeluarkan SKPD dalam hal-hal sebagai berikut: a. Apabila SPOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) tidak disampaikan dan setelah Wajib Pajak ditegur secara tertulis oleh Bupati sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran; b. apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh Wajib Pajak.	Sudah di terapkan
2	Jika jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP. Dalam hal ini Kapala BPKAD pejabat yang ditujuk dapat menetapkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB) atau Nihil.		

Tata cara pemungutan pajak

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
1	Dalam pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Halmahera Selatan dilarang untuk di borongkan dan harus dilakukan langsung oleh pemerintah daerah. Dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dan setiap wajib pajak wajib membayar sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang diserahkan melalui kepala kepala desa.	Pasal 11 (1). Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dilarang diborongkan. (1). Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak terutang berdasarkan SPPT. (3). Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban Perpajakan berdasarkan penentuan Bupati dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).	Sudah di terapkan
2	Jika tidak ada pajak terutang dalam waktu 5 (lima) tahun Bupati atau Kepala BPKAD akan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil. Beberapa kendala dalam penagihan, terutama di desa-desa yang tidak tertib, dan masih ada juga wajib pajak yang sengaja mengabaikan atau tidak membayar pajak.	Pasal 12 : (1) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama bersamanya dengan jumlah kredit atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.	Sudah di terapkan

Surat tagih pajak

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
1	Jika Wajib Pajak tidak melakukan pembayaran pajak dalam jatuh tempo, mereka (Wajib Pajak) akan menerima Surat Tagih Pajak Daerah (STPD) dan dikenakan sanksi berupa bunga atau denda.	Pasal 14 (1) Bupati dapat menerbitkan STPD jika : a. Pajak dalam tahun berjalan sebagaimana ditetapkan dalam SPPT atau SKPD, tidak atau kurang bayar.	Sudah di terapkan
2	Sebelum mengeluarkan STPD, akan dilakukan pemeriksaan administrasi terlebih dahulu untuk memastikan Kewajiban pajak telah terverifikasi.	b. Wajib pajak dikenakan sanksi administasi berupa bunga dan/atau denda.	
3	Jika pajak yang harus dibayar tidak dilunasi sepenuhnya, maka sanksi administrasi akan di kenakan untuk mendorong kepatuhan wajib pajak.	(2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) ditambah dengan sanksi	

administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan

Tata cara pembayaran dan penagihan

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
1	Setelah SPPT di cetak SPPT akan di berikan ke kepala-kepala desa dan dibagikan kepada wajib pajak.	Pasal 15 (1). Pajak yang terutang berdasarkan SPPT	Belum di terapkan. Berdasarkan hasil wawancara bahwa jangka pem-bayaran SPPT adalah 6 bulan.
2	Untuk wajib pajak yang telah menerima SPPT harus membayar pajak paling lambat 6 (enam) bulan	sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) harus dilunasi selambat-lambatnya 4 (empat) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.	
1	Jika ada dokumen seperti Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau Surat Tagih Pajak Daerah (STPD) yang menunjukkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, pembayaran harus dilakukan dalam waktu satu bulan setelah dokumen diterbitkan.	Pasal 15 (2) SKPD, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterbitkan.	Sudah di terapkan
1	Mereka (Wajib Pajak) dapat mengajukan permohonan untuk membayar pajak secara angsuran atau menunda pembayaran.	Pasal 15 (3). Bupati atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak,	Sudah di terapkan. Akan tetapi sekarang bunga 1% yang di kenakan kepada wajib pajak yang ingin mengangsur pembayaran
2	Wajib Pajak harus memenuhi syarat tertentu, termasuk mengajukan permohonan tertulis dan melampirkan dokumen pendukung.	dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan.	
3	Jika permohonan disetujui, akan ada bunga 1% berdasarkan kebijakan bupati		
1	Pembayaran pajak dilakukan melalui sistem elektronik atau secara tunai ke bank BSI jika sistem belum tersedia.	Pasal 15 (4) Pajak yang terutang dibayar ke Kas Umum Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Bupati.	Sudah di terapkan
1	Untuk desa yang jauh dari ibu kota kabupaten, SPPT diserahkan kepada kepala desa untuk penagihan,	Pasal 16 (1) Pajak yang terutang berdasarkan SPPT, SKPD,	

sedangkan untuk desa yang dekat, petugas akan turun langsung.	STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.	Sudah di terapkan
2 Jika Wajib Pajak tidak membayar tepat waktu, Surat Paksa dapat dikeluarkan untuk menagih		

Keberatan dan banding

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
1	Wajib pajak harus mengajukan satu surat keberatan untuk setiap surat ketetapan pajak, pemotongan, atau pemungutan pajak kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD).	Pasal 17 (1) Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk atas suatu: (a). SPPT. (b). SKPD (c). SKPDLB (d). SKPDN (e). Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.	Sudah di terapkan
1	Surat keberatan harus diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dan disampaikan kepada Bupati melalui Kepala BPKAD.	(2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas	Sudah di terapkan
1	Terdapat batas waktu pengajuan selama tiga bulan sejak tanggal surat ketetapan	(3) Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat, tanggal pemotongan atau pemungutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), kecuali jika Wajib Pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya	Sudah di terapkan
2	Jika wajib pajak memiliki alasan yang sah terkait keadaan di luar kekuasaan mereka, dapat diajukan permohonan untuk memperpanjang waktu tersebut	(4) Keberatan dapat diajukan apabila Wajib Pajak telah membayar paling sedikit sejumlah yang telah disetujui Wajib Pajak.	
1	Wajib pajak juga harus mencantumkan jumlah pajak yang terutang serta alasan yang mendasari keberatan tersebut.	(5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagai- mana dimaksud	
2	Pengajuan dilengkapi dengan dokumen asli surat ketetapan pajak dan dokumen pendukung lainnya, seperti fotokopi identitas wajib pajak, bukti pembayaran pajak, akta pendirian atau		

<p>perubahan (jika wajib pajak berupa badan hukum), serta susunan direksi atau struktur organisasi.</p>	<p>pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak dianggap sebagai Surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan Tanda penerimaan Surat Keberatan yang diberikan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk atau tanda pengiriman Surat Keberatan melalui surat pos tercatat sebagai tanda bukti</p>	<p>Sudah di terapkan</p>
---	--	--------------------------

Pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi

No	Pelaksanaan di Kabupaten Halmahera Selatan	Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013	Keterangan
		Pasal 22	
1	Wajib pajak memiliki hak untuk mengajukan permohonan perbaikan jika menemukan kesalahan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau dokumen pajak lainnya. Kesalahan ini dapat berupa kesalahan hitung atau salah tulis.	(1) Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Daerah dapat membetulkan SPPT, SKPD, STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.	Sudah di terapkan
2	Bupati atau Kepala BPKAD, sebagai pejabat yang ditunjuk, memiliki wewenang untuk melakukan pembetulan atas kesalahan tersebut. Selain itu;	(2) Bupati dapat:	
3	Bupati atau Kepala BPKAD juga berwenang untuk mengurangi atau menghapus sanksi administrasi, seperti bunga dan denda, jika sanksi tersebut dikenakan akibat kekhilafan wajib pajak. Misalnya, jika seorang wajib pajak terlambat membayar pajak karena bencana alam, mereka dapat mengajukan permohonan penghapusan denda. Ini mencerminkan kebijakan yang responsif terhadap keadaan yang tidak terduga dan memberikan perlindungan kepada wajib pajak yang menghadapi situasi sulit.	(a). Mengurangkan atau menghapuskan sanksi admistrasi berupa bunga, denda dan kenaikan pajak yang terutang menurut peraturan perundang-undangan perpajakan daerah, dalam hal sanksi tersebut dikenakan karena kekhilafan Wajib Pajak atau bukan karena kesalahannya.	
4	Jika terdapat ketetapan pajak yang tidak akurat, pejabat pajak dapat membatalkan atau mengurangi ketetapan tersebut. Sebagai contoh, jika objek pajak terdampak bencana alam, wajib pajak dapat mengajukan permohonan untuk mengurangi	(b). Mengurangkan atau membatalkan SPPT, SKPD, STPD, SKPDN atau SKPDLB yang tidak benar. (c). Mengurangkan atau	

-
- ketetapan pajak terutang.
- 5 Jika hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan, Bupati atau Kepala BPKAD memiliki kewenangan untuk membatalkan ketetapan tersebut. Selain itu;
 - 6 Pejabat juga dapat mempertimbangkan kemampuan wajib pajak dalam membayar pajak dalam menentukan ketetapan pajak. Misalnya, jika seorang wajib pajak mengalami kesulitan ekonomi, mereka dapat mengajukan permohonan untuk pengurangan pajak.
- membatalkan STPD
- (d). Membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan.
 - (e). Mengurangkan atau membatalkan ketetapan pajak terutang dalam hal objek pajak terkena bencana alam atau sebab lain yang luar biasa.
 - (f). Mengurangkan ketetapan pajak terutang berdasarkan pertimbangan kemampuan membayar Wajib Pajak atau kondisi tertentu objek pajak
-

5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi maka dapat disimpulkan bahwa penerapan pemungutan PBB-P2 di Halmahera Selatan telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013. Lingkup penerapan pemungutan pajak meliputi wilayah pemungutan, masa pajak, pendataan dan penetapan pajak, tata cara pemungutan pajak, surat tagih pajak, tata cara pembayaran dan penagihan, keberatan dan banding, pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan atau pengurangan sanksi administrasi.

Hasil penelitian ini memberikan gambaran tentang efektivitas penerapan pemungutan pajak berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013, sehingga pemerintah dapat menyusun peraturan teknis dan merancang strategi kebijakan yang lebih tepat sasaran. Evaluasi ini memberikan gambaran keadaan sosial masyarakat terkait respon dan kesadaran masyarakat terkait peraturan daerah pemungutan pajak

Daftar pustaka

Ariska, W. A., Handoko, V. R., & Novaria, R. (2024). Transformasi sistem pembayaran Pajak Bumi dan

Bangunan Sektor Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan. *Jurnal Kajian Pemerintah: Journal of Government, Social and Politics*, 10(2), 19-59. <https://journal.uir.ac.id/index.php/JKP/article/view/17802>

Baok, R. T. L., Sasongko, T., & Rifa'i, M. (2020). Strategi peningkatan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Batu. *Refoemasi*, 10(1), 81-89.

<https://jurnal.unitri.ac.id/index.php/reformasi/article/view/1856>

Faisal, A., & Setiadi. (2021). *Akuntansi perpajakan*. NEM

Harefa, M. (2016). Kendala implementasi dan efektivitas pemungutan pajak PBB-P2 oleh pemerintah Kota Makassar. *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 7(1), 67-82. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/ekp/article/view/414>

Mardiasmo. (2023). *Perpajakan*. Edisi terbaru. ANDI.

Miladiah, L., & Meirini, D. (2023). Analisis partisipasi masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Bngunan di Kelurahan Warajayeng Kecamatan

- Tanjunganom Kabupaten Ngajuk. *Jurnal Partisipasi Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 5(9), 3698-3706. <https://journal.ikopin.ac.id/index.php/fairvalue/article/view/3008>
- Momongan, I. V. G., Pangerapan, S., & Datu, C. V. (2024). Analisis penerimaan dan penyetoran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan di Desa Tombasian Atas Kecamatan Kawangkoan Barat. *Jurnal Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 227–232. <https://doi.org/10.58784/rapi.178>
- Mondigir, V. S. C. B., Budiarso, N. S., & Wangkar, A. (2024). Analisis pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Peraturan Bupati No 18 Tahun 2014 di Kecamatan Pasan Kabupaten Minahasa Tenggara. *Riset Akuntansi Dan Manajemen Pragmatis*, 2(2), 126–136. <https://doi.org/10.58784/ramp.123>
- Noh, R., Daud, N., Ahmad, A. C., & Amin, C. (2023). Optimization of regional tax revenue in the islands region Halmahera Selatan regency. *Jurnal Ekonomi*, 12(3), 1116–1130. <https://ejournal.seaninstitute.or.id/index.php/Ekonomi/article/view/2496>
- Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- Pratiwi, H., Muhaimin, & Rayyani, W. O. (2020). Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah. *Amnesty: Jurnal Riset perpajakan*, 3(1), 24-30. <https://doi.org/10.26618/jrp.v3i1.3402>
- Rohmah, T. N., Nahak, A. L., Budiherwanto, I., Susianti., & Khoiriani, A. (2022). Analisis pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terhadap pendapatan asli daerah di Kabupaten Klaten. *E-Jurnal Perspektif Ekonomi Dan Pembangunan Daerah*, 11(3), 157–168. [https://online-](https://online-journal.unja.ac.id/pdpd/article/view/23536)
- [journal.unja.ac.id/pdpd/article/view/23536](https://online-journal.unja.ac.id/pdpd/article/view/23536)
- Romera, I. & Djiko, R. (2024). Efektivitas pemungutan PBB-P2 pada Dinas Pendapatan Pengelolaan dan Aset Daerah (DPPKAD) di Kabupaten Halmahera Utara. *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora*, 6(03), 155-157. <https://www.jurnalintelektiva.com/index.php/jurnal/article/view/1161>
- Sihombing, S., & Sibagariang, S. A. (2020). *Perpajakan: Teori dan aplikasi*. Widina Bhakti Persada Bandung
- Sugiyono. (2022). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. CV Alfabeta.
- Sumarsan, T. (2022). *Akuntansi dasar: Siklus akuntansi perusahaan jasa dan perusahaan dagang*. Campustaka.
- Timporok, M., Wangkar, A., & Rondonuwu, S. (2024). Analisis pengelolaan piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Selatan. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 12(2), 184-193. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/emba/article/view/55947>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Weol, F., Sabijono, H., & Mintalangi, S. S. E. (2023) Efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kelurahan Sario Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 11(3), 840-847. <https://doi.org/10.35794/emba.v11i3.50343>