

POTENSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB P2) DESA BANGKA LELAK KABUPATEN MANGGARAI

Yulita Meilinda Kurnia

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Nusa Cendana
yulinkurniaiping088@gmail.com

Karmila Dwi Lestari Mutia

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Nusa Cendana
milamutia@staf.undana.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif dengan sumber data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah triangulasi dengan metode analisis data menggunakan model analitik yang digunakan oleh Miles dan Huberman. Dalam penelitian ini juga menggambarkan potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai sebesar Rp81.840.912 dan potensi kerugian Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp76.093.689 karena faktor penghambat yang disebabkan oleh pemerintah dan wajib pajak. Desa Bangka Lelak, Kabupaten Manggarai memiliki potensi pajak yang besar jika dilihat dari perubahan Pembangunan, Perekonomian Masyarakat dan Harga Jual Tanah.

Kata Kunci: Potensi, Pajak Bumi dan Bangunan.

ABSTRACT

This research aims to determine the potential revenue from Land and Building Tax in Bangka Lelak Village, Manggarai Regency. The data used in this research is qualitative data with primary data sources and secondary data. The data collection technique in this research is triangulation with data analysis methods using the analytical model used by Miles and Huberman. In this research also illustrating the potential revenue from Land and Building Tax in Bangka Lelak Village, Manggarai Regency is IDR 81,840,912 and a potential loss of Land and Building Tax is IDR 76,093,689 due to inhibiting factors caused by the government and taxpayers. Bangka Lelak Village, Manggarai Regency has a large tax potential when viewed from changes in Development, Community Economy and Land Selling Price.

Keywords: Potential, Land and Building Tax.

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah menyebutkan Otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus

sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pada intinya otonomi yang diberikan kepada kota/kabupaten menuntut adanya kemampuan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Salah satu faktor kemampuan daerah

yang mendukung pelaksanaan pemerintah dan pembangunan di daerah adalah tersedianya dana keuangan daerah yang memadai. Tuntutan dalam mengimplentasikan Otonomi Daerah yang berarti pentingnya Pemerintah Daerah memperhatikan kemampuan “*self supporting*” dalam bidang keuangan salah satu pendapatan yang diperoleh untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah dengan meningkatkan pendapatan dalam sektor pajak. Sedangkan disisi lain, kita mengetahui bahwa pajak sebagai sumber penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan juga pembangunan.

Kerjasama yang baik antara masyarakat dan pemerintah dapat memberikan efek positif dalam pembangunan daerah. Karena dengan demikian tujuan pembayaran pajak yaitu untuk memberikan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat secara merata akan terwujud dalam bentuk pembangunan diberbagai sektor. Untuk mendapatkan jumlah pendapatan yang maksimal dari sektor pajak memerlukan metode yang tepat. Salah satu peran pembayaran pajak adalah untuk meningkatkan pembangunan suatu daerah. Namun perlu adanya kesadaran masyarakat dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sehingga tidak menyebabkan jumlah pendapatan yang diperoleh dari sektor ini menurun atau tidak memenuhi target yang ditentukan sebelumnya.

Hal ini tentunya diharapkan diterapkan di seluruh Wilayah Republik Indonesia. Mengingat penerimaan Pajak merupakan salah satu penopang paling penting dalam penerimaan negara. Dengan berpedoman pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, diharapkan seluruh wilayah Negara Republik Indonesia melakukan pemutakhiran data tiga tahun sekali atau untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak cukup besar, maka

penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Karena tertera jelas dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Pemutakhiran data secara berkala ini selain sebagai penerapan atas tuntutan undang-undang, juga merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pemerintah dan masyarakat dalam upaya meningkatkan penerimaan dari sektor pajak, mengingat Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek yang Nilai jualnya dinamis sesuai dengan perkembangan.

Desa Bangka Lelak merupakan salah satu desa yang terdapat di Kecamatan Lelak Kabupaten Manggarai. Kecamatan Lelak sendiri adalah daerah dengan luas 65,85 km atau 650 Ha, yang terdiri dari 10 desa dengan total luas masing-masing desa adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Desa Kecamatan Lelak

No	Nama Desa	Luas/km
1	Desa Urang	15 km
2	Desa Ketang	6,50km
3	Desa Bangka Lelak	6,50km
4	Desa Gelong	5,95km
5	Desa Pong Umpu	4,50km
6	Desa Ndiwar	9,50km
7	Desa Nati	4,05km
8	Desa Bangka Desa	3,85km
9	Desa Lentang	7,50km
10	Desa Bangka Tonggur	2,50km

Sumber: Pemerintah Kecamatan Lelak Tahun 2020

Dibandingkan dengan desa yang lain, Desa Bangka Lelak sendiri merupakan pusat dari kota Kecamatan

Lelak. Desa Bangka Lelak sebagian besar wilayahnya berada diposisi yang sangat strategis. Selama 13 tahun terakhir pembangunan di Desa Banga Lelak berkembang sangat pesat. Dimana disana didirikan 2 (dua) Sekolah Menengah Atas dan Rumah Sakit. Kondisi ini menjadi daya tarik penduduk untuk menempati kawasan ini dan berakibat pada peningkatan kebutuhan ruang. Peningkatan kebutuhan lahan dikawasan Desa Bangka Lelak untuk pemukiman dan lokasi usaha, berakibat pada peningkatan harga tanah. Perkembangan pemukiman umumnya berada di lokasi yang memiliki kedekatan jarak dari Rumah Sakit, Kantor Camat, ataupun dari SMAN 1 Lelak dan SMAK St. Stefanus.

Peningkatan harga tanah dikawasan desa Bangka Lelak disatu

pihak akan menguntungkan masyarakat pemilik tanah, di lain pihak pemerintah juga diuntungkan dengan adanya kenaikan harga tanah dalam bentuk peningkatan penerimaan pemerintah dari Pajak Bumi dan Bangunan. Tetapi sangat disayangkan bahwa kondisi ini kurang diperhatikan oleh pemerintah daerah. Bahwasanya pemungutan pajak di Desa Bangka Lelak masih berpedoman pada data dan tarif yang sudah ada sejak lama, berdasarkan informasi dari informan bahwa pendataan terakhir dilakukan pada tahun 2006. Belum ada pembaharuan data perpajakan yang terjadi disana selama kurun waktu 14 (empat belas) tahun, Sehingga sering kali menimbulkan pajak yang tidak tetagih karena wajib pajak sudah meninggal dunia atau berpindah domisili ataupun sudah dipindah tangankan karena dijual.

Tabel 2. Realisasi pajak di Desa Bangka Lelak Tahun 2016-2019

No	Tahun	Target	Realisasi	% realisasi
1	2019	Rp 5.747.223	Rp 5.747.223	100%
2	2018	Rp 5.747.223	Rp 5.747.223	100%
3	2017	Rp 5.747.223	Rp 5.747.223	100%
4	2016	Rp 5.747.223	Rp 5.747.223	100%

Sumber: Pemerintah Desa Bangka Lelak 2019

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, pemerintah seharusnya memiliki pengaruh yang kuat terhadap pemungutan pajak yang dilakukan di Desa Bangka Lelak ataupun di daerah yang lain. Desa Bangka Lelak sendiri yang merupakan salah satu Desa yang terdapat di Kabupaten Manggarai selama bertahun-tahun tidak pernah dilakukan pendataan ulang terkait data Perpajakan. Semetara itu tuntutan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 79 menyebutkan bahwa besarnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya mengakibatkan kenaikan Nilai Jual

Objek Pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Hal ini dapat dilihat dari jumlah dan nama Wajib Pajak yang tidak berubah maupun bertambah setiap tahunnya. Berikut ini adalah jumlah Wajib Pajak di Desa Bangka Lelak selama 4 tahun.

Tabel 3. Jumlah Wajib Pajak Desa Bangka Lelak

No	Tahun	Jumlah
1	2019	676
2	2018	676
3	2017	676
4	2016	676

Sumber: Pemerintah Desa Bangka Lelak, 2019

Tabel 3 dapat dilihat bahwa jumlah wajib pajaknya tidak bertambah atau berkurang. Disini peneliti juga dapat

memberikan bukti tidak dilaksanakannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 79, yaitu munculnya nama-nama Wajib Pajak yang sudah meninggal dunia. Peneliti mengambil sampel pada RT 006 Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai.

Munculnya nama-nama wajib pajak yang sudah meninggal pada puluhan tahun yang lalu menunjukkan bahwa tidak berjalannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 79. Dengan keadaan sekarang dimana Desa Lelak mengalami kemajuan, serta meningkatnya kebutuhan ruang, tentu saja berpengaruh pada harga tanah dan tentu saja nilai jual tanah tidak relevan lagi dengan nilai jual tanah pada 20 tahun yang lalu. Dengan melihat kondisi ini, peneliti ingin meneliti berapa besar potensi Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak.

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah dipaparkan diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti masalah secara empiris dengan mengajukan pertanyaan sebagai berikut: Berapa besar potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai? Apa Faktor Pendorong dan Penghambat Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai? Maka judul penelitian yang diambil peneliti adalah Potensi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb P2) Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai.

KAJIAN TEORI

Pajak

Pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan ke empat belas atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal satu ayat 1 berbunyi 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. Pengertian pajak menurut para ahli antara lain adalah sebagai berikut (Priantara, 2016.2):

1. Sommerfel Ray M, Anderson Herschel M dan Brock Horace R, pajak diartikan adanya aliran dari sektor privat ke sektor publik secara dipaksa yang dipungut berdasarkan keuntungan ekonomi tertentu dari nilai setara dalam rangka pemenuhan kebutuhan negara dan objek-objek sosial.
2. Prof. Dr. H. Rochman Soemitro. SH diungkapkan bahwa pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik berdasarkan Undang-Undang yang dapat dipaksa dengan tidak mendapatkan imbalan (*tegenprestatie*) yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai keperluan umum dan sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah, untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara.
3. Prof. Dr. P. J. A. Adriani, pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksa) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjukkan dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Jadi dari definisi-definisi pajak tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak yaitu:

1. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang serta aturan-aturan pelaksanaan yang sifatnya dapat dipaksa
 2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah
 3. Pajak dipungut oleh negara baik itu Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.
 4. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran pemerintah yang bila pemasukannya masih surplus, dapat digunakan untuk membiayai *public investmen*.
- 2) Hak-hak fiskus untuk mengadakan pengawasan terhadap para Wajib Pajak mengenai keadaan, perbuatan dan peristiwa yang menimbulkan utang pajak.
 - 3) Kewajiban Wajib Pajak misalnya menyelenggarakan pembukuan/pencatatan, dan hak-hak Wajib Pajak misalnya mengajukan keberatan dan banding.

Fungsi Pajak

Ada beberapa fungsi pajak, yaitu (Priantara, 2016:3):

1. Fungsi anggaran (*Budgetair*) yaitu pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur (*Regulair*) yaitu pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

Hukum Pajak mengatur hubungan antara pemerintah *fiskus* selaku pemungut pajak dengan rakyat sebagai Wajib Pajak. Ada dua macam hukum pajak yaitu (Mardiasmo, 2016:7):

1. Hukum pajak *Materiil*

Menurut norma-norma yang menerangkan antara lain keadaan, perbuatan, peristiwa hukum yang dikenai pajak (objek pajak), siapa yang dikenai pajak (subjek pajak), berapa besar pajak yang dikenakan (tarif pajak), segala sesuatu tentang timbul dan hapusnya utang pajak, dan hubungan hukum antara pemerintah dan Wajib Pajak.

2. Hukum pajak *Formil*

Membuat bentuk /tata cara untuk mewujudkan hukum materiil menjadi kenyataan (cara melaksanakan hukum pajak materiil). hukum ini memuat antara lain:

- 1) Tata cara penyelenggaraan penetapan suatu utang pajak

Pengelompokan Pajak

Terdapat perbedaan atau penggolongan jenis-jenis pajak yang didasarkan pada suatu kriteria tertentu. Berikut beberapa pengelompokan pajak (Mardiasmo, 2016:7):

1. Menurut golongannya
 - 1) Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan kepada orang lain.
 - 2) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain
2. Menurut sifatnya
 - 1) Pajak subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan Wajib Pajak.
 - 2) Pajak objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan Wajib Pajak.
3. Menurut lembaga pemungutannya
 - 1) Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
 - 2) Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Pajak Daerah menurut Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur

Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, disebutkan bahwa Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak 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.

Pemungutan Pajak Daerah ditujukan untuk meningkatkan pendapatan daerah. Terlebih di era otonomi daerah, dimana kebutuhan dana untuk melaksanakan tugas-tugas pemerintah dan pembangunan daerah cukup besar, sementara sumber-sumber pendanaan yang tersedia sangat terbatas. Daerah secara kreatif dipacu untuk menciptakan sumber-sumber pendapatan daerah yang dapat mendukung pembiayaan pengeluaran daerah. Fungsi pengaturan dari Pajak Daerah dapat dilakukan dengan mengenakan Pajak Daerah yang tinggi terhadap kegiatan masyarakat yang kurang dibutuhkan. Sebaliknya untuk kegiatan prioritas yang memberikan dampak positif bagi pengembangan ekonomi masyarakat dikenakan pajak daerah yang rendah.

Dalam berbagai literatur dan peraturan perundang-undangan, peningkatan Pendapatan Asli Daerah seolah-olah terkait secara langsung dengan kinerja Pemerintah Daerah. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah sering kali digunakan sebagai indikator keberhasilan daerah. Hal ini mendorong pemerintah daerah berusaha menciptakan berbagai jenis pajak daerah yang berdasarkan pemerintah daerah dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah tanpa mempertimbangkan dampak dari pengenaan pajak tersebut bagi masyarakat dan bagi kelangsungan kegiatan ekonomi di daerah.

Jenis dan Objek Pajak Daerah

Pajak Daerah dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu (Priantara, 2016:556):

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor;
 - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - 4) Pajak Air Permukaan; dan
 - 5) Pajak Rokok
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
 - 1) Pajak Hotel
 - 2) Pajak Restoran
 - 3) Pajak Hiburan
 - 4) Pajak Reklame
 - 5) Pajak Penerang Jalan
 - 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
 - 7) Pajak Parkir
 - 8) Pajak Air Tanah
 - 9) Pajak Sarang Burung Walet
 - 10) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
 - 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, jenis-jenis Pajak Daerah dikelompokkan sebagai berikut:

1. Jenis Pajak Provinsi yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah terdiri atas:
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor;
 - 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - 3) Pajak Air Permukaan.
2. Jenis Pajak Provinsi yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh Wajib Pajak terdiri atas:
 - 1) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - 2) Pajak Rokok.
3. Jenis Pajak Kabupaten /kota yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah terdiri atas:
 - 1) Pajak Reklame;
 - 2) Pajak Air Tanah; dan
 - 3) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan.
4. Jenis Pajak Kabupaten/kota yang dibayar sendiri berdasarkan perhitungan oleh Wajib Pajak terdiri atas:

- 1) Pajak Hotel;
 - 2) Pajak Restoran;
 - 3) Pajak Hiburan;
 - 4) Pajak Penerangan Jalan;
 - 5) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
 - 6) Pajak Parkir;
 - 7) Pajak Sarang Burung Walet; dan
 - 8) Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 0,075% (nol koma nol tujuh puluh lima persen)
 3. Tarif Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor ditetapkan sebagai berikut:
 - 1) Tarif Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor pribadi ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen).
 - 2) Khusus tarif Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor untuk bahan kendaraan umum dapat ditetapkan sebesar 9% (sembilan persen).
 4. Tarif Pajak Air Permukaan ditetapkan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen).
 5. Tarif Pajak Rokok ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen) dari cukai rokok.

Tarif Pajak Daerah

Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah, Tarif untuk setiap jenis Pajak Provinsi adalah sebagai berikut:

1. Tarif Pajak Kendaraan Bermotor ditetapkan sebesar:
 - 1) 1,5% (satu koma lima persen) untuk Kendaraan Bermotor pribadi;
 - 2) 1,0% (satu koma nol persen) untuk Kendaraan Bermotor angkutan umum;
 - 3) 0,5% (nol koma lima persen) untuk kendaraan ambulans, pemadam kebakaran, sosial keagamaan, lembaga sosial dan keagamaan, Pemerintah/TNI/POLRI dan Pemerintah Daerah;
 - 4) 0,2 % (nol koma dua persen) untuk Kendaraan Bermotor alat-alat berat dan alat-alat besar.
2. Tarif Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor ditetapkan sebagai berikut:
 - 1) Penyerahan pertama sebesar 15% (lima belas persen)
 - 2) Penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 1% (satu persen)Khusus untuk Kendaraan Bermotor alat-alat berat dan alat-alat besar yang tidak menggunakan jalan umum tarif pajak ditetapkan masing-masing sebagai berikut:
 - 1) Penyerahan pertama sebesar 0,75% (nol koma tujuh puluh lima persen)

Selanjutnya dalam Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, mengatur tentang tarif Pajak Kabupaten/kota sebagai berikut:

1. Tarif Pajak Hotel ditetapkan paling tinggi 10% (sepuluh persen).
2. Tarif Restoran ditetapkan paling tinggi 10% (sepuluh persen).
3. Tarif Pajak Hiburan ditetapkan paling tinggi sebesar 35% (tiga puluh lima persen)
 - 1) Khusus untuk hiburan berupa tontonan film, pegelaran kesenian/musik/tari/busana, kontes kecantikan, binaraga, pameran, diskotik, karaoke, klab malam, sirkuit, akrobat, sulap, permainan billyard/golf/boling, pacuan kuda, kendaraan bermotor dan ketangkasan, panti pijat, refleksi dan mandi uap/spa, ditetapkan sebesar 15% (lima belas persen)
 - 2) Khusus hiburan kesenian rakyat/tradisional dikenakan tarif Pajak Hiburan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen).

4. Tarif Pajak Reklame ditetapkan sebesar 25 % (dua puluh lima persen).
5. Tarif Pajak Penerangan Jalan ditetapkan paling tinggi sebesar 8% (delapan persen)
6. Tarif Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan ditetapkan paling tinggi sebesar 25 % (dua puluh lima persen).
7. Tarif Pajak Parkir ditetapkan paling tinggi sebesar 30% (tiga puluh persen).
8. Tarif Pajak Air Tanah ditetapkan paling tinggi sebesar 20% (dua puluh persen).
9. Tarif Pajak Sarang Burung Walet ditetapkan paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen).
10. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).
11. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas 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. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau di letakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

menyebutkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan 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. Sementara itu yang dimaksud dengan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh Manfaat atas Bangunan. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- 1) Letak
- 2) Peruntukan
- 3) Pemanfaatan
- 4) Kondisi lingkungan dan lain-lain

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- 1) Bahan yang digunakan
- 2) Rekayasa
- 3) Letak
- 4) Kondisi lingkungan dan lain-lain

1. Pengecualian objek pajak, Objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

- 1) Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan.
- 2) Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
- 3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- 4) Digunakan untuk perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi

- internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.
- Objek pajak yang digunakan oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintah, penentuan pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Besaran NJOP ditetapkan 3 tahun kecuali objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Kemudian untuk besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10.000.000.00 (sepuluh juta rupiah). Untuk Tarif, NJOP dan NJOPTKP Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Peraturan Daerah Terkait Pajak Bumi dan Bangunan

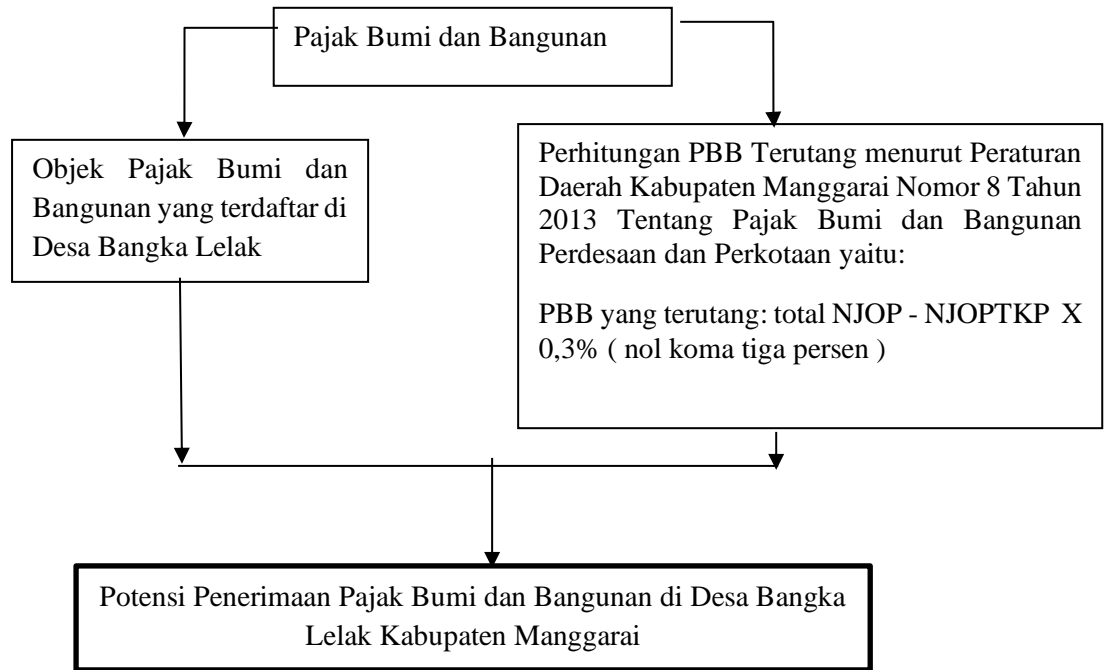
Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah

kabupaten/kota. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau di letakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

Potensi Penerimaan Pajak

Potensi dapat diartikan sebagai *something possessing the capacity for growth or development*. Potensi adalah segala sesuatu yang memiliki kemampuan atau kapasitas untuk dikembangkan. Setelah potensi itu dapat dikembangkan, maka akan mempunyai nilai tambah. Dengan demikian potensi juga dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang memiliki kapasitas apabila dikembangkan akan mempunyai nilai tambah. Potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah adanya kemampuan atau nilai dari Pajak Bumi dan Bangunan yang memiliki kemungkinan untuk dikembangkan atau ditingkatkan nilai perolehannya jika dieksploitasi secara maksimal (Sugiyono.2018.49).

Potensi pajak merupakan hasil temuan pendataan lapangan yang berkaitan jumlah serta frekuensi objek pajak yang kemudian dikalikan dengan tarif dasar pajak. Potensi pajak sangat menentukan besarnya pajak daerah yang dapat dipungut dengan demikian besarnya potensi pajak perlu diketahui untuk menetapkan besarnya target penerimaan pajak pada suatu periode. Hal ini akan memudahkan perencanaan perencanaan dan mengendalikan pelaksanaan pemungutan pajak tersebut (Mardiasmo 2000: 8). Untuk menghitung potensi Pajak Bumi dan Bangunan digunakan rumus perhitungan berdasarkan yang ditentukan dalam Undang-Undang.



Gambar 1. Kerangka Berpikir

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Sedangkan sumber data berupa sumber primer dan sumber sekunder. Penelitian ini dilakukan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai. Penentuan informan dalam penelitian ini dengan menggunakan teknik *nonprobability sampling* yaitu *purposive sampling*. Teknik pengumpulan data triangulasi berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Sedangkan Teknik analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan model analisis yang telah digunakan oleh Miles dan Huberman.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Desa Bangka Lelak

Potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah adanya

kemampuan atau nilai dari Pajak Bumi dan Bangunan yang memiliki kemungkinan untuk dikembangkan atau ditingkatkan nilai perolehannya jika dieksploitasi secara maksimal. Desa Bangka Lelak adalah sebuah desa dengan luas 6,5 km. Diketahui bahwa dari total luas wilayah Desa Bangka Lelak 6,5 yang terdaftar sebagai Objek Pajak yang kena pajak adalah sebesar 571.216 m² yang terbagi dalam 47 *Lingko* (lahan komunal milik sebuah kampung) dan sebesar 44.000m² merupakan *Lingko* yang belum terdaftar dalam objek pajak yang kena pajak. Serta sebesar 34.784m² merupakan objek pajak yang tidak kena pajak.

Tahun 2006 merupakan tahun pendataan pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Manggarai. Target pajak yang berlaku sampai tahun 2019 adalah berdasarkan data yang dilakukan pendataan pada tahun 20006. Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak adalah tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunannya

mengakibatkan kenaikan Nilai Jual Objek Pajak cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Hal serupa pun terdapat pada Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Jadi untuk pendataan tahun 2006 tersebut berlaku untuk jangka waktu 3 tahun yaitu tahun 2006, 2007, dan 2008. Untuk tahun berikutnya dilakukan pendataan ulang terkait adanya perubahan kepemilikan ataupun kondisi suatu daerah.

Target sebesar Rp. 5.747.223 pada tahun 2006 merupakan angka target yang berdasarkan kondisi dan pendataan terbaru pada tahun tersebut. Berdasarkan undang-undang data dan target tersebut berlaku selama 3 tahun berjalan. Untuk tahun berikutnya dilakukan pendataan ulang meskipun datanya tetap sama ataupun berubah. Harga tanah di Desa Bangka Lelak tidak semerta-merta setiap tahun mengalami perubahan atau peningkatan.

Cara Perhitungan Potensi Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagai berikut:

1. Luas tanah/ bangunan X NJOP/m² (tahun 2020) = Total NJOP (tahun 2020)
2. PBB yang terutang: total NJOP (tahun 2020) - NJOPTKP X 0,3% (nol koma tiga persen)

Untuk mengetahui NJOP/m² rata-rata Desa Bangka Lelak dapat diketahui dengan cara membagi total harga (b) dengan total luas tanah (a) sesuai dengan perhitungan pada tabel 4.3 yaitu:

$$\begin{aligned} \text{NJOP/ m}^2 &= \frac{\text{Total (b)}}{\text{Total (a)}} \\ &= \frac{615.500.000}{12.850} \end{aligned}$$

$$\text{NJOP/m}^2 = \text{Rp.}47.896,8 \text{ atau dibulatkan menjadi Rp. 48.000}$$

Untuk mengetahui NJOP sebagai dasar pengenaan pajak untuk Desa Bangka Lelak adalah dengan cara

mengkalikan NJOP/m² dengan total luas wilayah Desa Bangka Lelak Lelak yang termasuk dalam Objek Pajak yang kena pajak baik yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, dikurangi fasilitas umum. Perhitungannya adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} &\text{NJOP/m}^2 \times \text{total luas wilayah yang} \\ &\text{tergolong dalam Objek Pajak yang} \\ &\text{kena pajak - fasilitas umum} \\ &\text{NJOP sebagai dasar pengenaan pajak} \\ &\text{adalah:} \end{aligned}$$

$$= \text{Rp. } 48.000 \times (571.216\text{m}^2 + 44.000\text{m}^2 - 34.784\text{m}^2)$$

$$= \text{Rp. } 48.000 \times 580.432\text{m}^2$$

$$= \text{Rp. } 27.860.736.000$$

Jadi, NJOP sebagai dasar pengenaan pajak Bumi dan Bangunan adalah Rp. 27.860.736.000. Oleh karena itu, besarnya Pajak terutang untuk Desa Bangka Lelak dihitung sesuai dengan rumus dalam Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} &\text{PBB yang terutang : total NJOP} \\ &\text{- NJOPTKP} \times 0,3\% \text{ (nol koma} \\ &\text{tiga persen).} \end{aligned}$$

$$= \text{Rp. } 48.000 \times (571.216\text{m}^2 + 44.000\text{m}^2 - 34.784\text{m}^2) \times 0,3\%$$

$$= \text{Rp. } 48.000 \times 580.432\text{m}^2 \times 0,3\%$$

$$= \text{Rp. } 27.860.736.000 \times 0,3 \%$$

$$= \text{Rp. } 83.582.208$$

Total PBB yang terutang untuk Desa Bangka Lelak adalah Rp. 83.582.208.

Berdasarkan perhitungan yang dijabarkan dapat diketahui bahwa Desa Bangka Lelak memiliki potensi Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 83.582.208. Menurut data Perpajakan Pemerintah Desa Bangka Lelak tahun 2019, sebanyak Rp.5.747.223 penerimaan dari Sektor perpajakan

untuk periode tahun 2019. Dapat dilihat bahwa, terdapat sebanyak Rp. 77.834.985 (Rp.83.582.208- Rp. 5.747.223) potensi yang hilang dari Desa Bangka Lelak.

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai.

- 1) Pembuat Kebijakan
 1. Tidak dilakukan pendataan secara berkala.
 2. Kurang berkoordinasi dengan pihak pemerintah desa.
 3. Tidak melakukan sosialisasi dengan Wajib Pajak
- 2) Pemerintah Desa, Kurang Tegas dalam Menagih, Kurang Berkoordinasi dengan Pembuat Kebijakan
- 3) Wajib Pajak
 1. Tidak Tersampainya SPPT
Tidak tersampainya SPPT kepada Wajib Pajak terjadi karena beberapa alasan, yaitu:
 - a. Wajib Pajak tidak berdomisili pada Objek Pajak. Pemilik Objek Pajak bertempat tinggal ditempat lain, sedangkan tidak ada nomor yang bisa dihubungi oleh ketua RT.
 - b. Tanah warisan yang sertifikatnya sudah dibagi tetapi NOP PBB belum dibagi. Ketika terjadi perpindahan nama sertifikat bukan berarti nama dalam SPPT PBB sudah berganti.
 - c. Wajib Pajak tidak dikenal karena saat pendataan Wajib Pajak hanya bersifat mengontrak dan tidak adanya pendataan ulang.
 2. Wajib Pajak tidak Membayar PBB Karena Faktor Kesibukan.
 3. Kesadaran Rendah Dalam Membayar PBB.
 4. Tingkat Pengetahuan Tingkat pengetahuan Wajib Pajak

Faktor Pendorong Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai

1. Perkembangan Pembangunan
Sejak Desa Bangka Lelak menjadi ibu kota Kecamatan Lelak, ada begitu banyak perkembangan dalam segi pembangunan, seperti Rumah Sakit dan sekolah-sekolah. Hal ini tentu saja berpengaruh terhadap minat masyarakat untuk berdomisili di Desa Bangka Lelak terkhusus di daerah-daerah yang memiliki kedekatan jarak tempuh dengan sekolah, Rumah Sakit dan Kantor Camat. Akibat minat masyarakat tersebut maka begitu banyak kebutuhan ruang di Desa Bangka Lelak dan berpengaruh terhadap harga jual tanah.

2. Perekonomian Masyarakat.
Berdasarkan Hasil wawancara selama penelitian oleh peneliti, ditemukan fakta bahwa pada waktu dilakukan pendataan pajak 20-an tahun silam, kebanyakan masyarakat pada waktu itu bekerja sebagai petani. Dibandingkan dengan kondisi sekarang kehidupan masyarakat tidak berputar pada sektor pertanian saja. Kehidupan masyarakat Desa Bangka Lelak berfariasi. Sektor pertanianpun semakin maju.

3. Harga Jual Tanah
Desa Bangka Lelak pada tahun 2020 adalah Desa yang memiliki banyak kemajuan dibandingkan pada masa dimana dilakukan pendataan pajak oleh pemerintah. Kondisi sekarang sudah sangat mengangkat harga jual tanah, misalnya karena kebutuahn ruang yang semakin meningkat, Harga tanah sudah sangat jauh lebih mahal.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan, maka berikut adalah kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah yang ada:

1. Desa Bangka Lelak memiliki Pajak Terutang sebanyak Rp. 5.747.223 selama periode tahun 2019. Berdasarkan hasil pengolahan data penelitian, Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai memiliki potensi pajak sebanyak Rp. 81.840.912 yang

diperoleh dari total Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak dikali tarif Pajak Bumi dan Bangunan untuk Daerah Kabupaten Manggarai ($47.000 \times (571.216\text{m}^2 + 44.000\text{m}^2 - 34.784\text{m}^2) \times 0,3\%$). Berdasarkan hasil pengolahan data penelitian, Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai mengalami kehilangan potensi sebanyak Rp.76.093.689 (Rp.81.840.912 - Rp. 5.747.223) yaitu total potensi Pajak Bumi dan Bangunan Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai dikurangi Pajak terutang untuk periode tahun 2019.

2. Terdapat berbagai faktor yang menghambat penerimaan Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai seperti dari Pihak Pembuat kebijakan ataupun dari Pemerintah Desa serta Wajib Pajak itu sendiri.
3. Terdapat 3 faktor pendorong penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai, yaitu: Perkembangan Pembangunan, Perekonomian Masyarakat, Harga Jual Tanah

Berdasarkan kesimpulan dan hambatan yang dikemukakan, peneliti menyarankan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Pemerintah Daerah Kabupaten dalam hal ini Badan Keuangan Daerah Kabupaten Manggarai harus melakukan pendataan ulang terkait Wajib Pajak dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai mengingat data Wajib Pajak dan Besaran

Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai masih menggunakan data yang sudah lama.

- 2) Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai dalam hal ini Badan Keuangan Daerah Kabupaten Manggarai harus melakukan pendataan secara berkala terkait Wajib Pajak dan Besaran Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Bangka Lelak Kabupaten Manggarai mengingat keadaan yang selalu dinamis dan berpengaruh terhadap kepemilikan Objek Pajak Bumi dan Bangunan serta Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
- 3) Meningkatkan koordinasi antara pemerintah Desa dengan Pemerintah Kabupaten Manggarai dalam hal ini Badan Keuangan Daerah Kabupaten Manggarai atau koordinasi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai dalam hal ini Badan Keuangan Daerah Kabupaten Manggarai dengan pemerintah Desa Bangka Lelak. Hal ini untuk mempermudah dalam bertukar data dan informasi
- 4) Melaksanakan sosialisasi dengan Wajib Pajak terkait Pajak Bumi dan bangunan. Hal bertujuan untuk meningkatkan pengetahuan Wajib Pajak mengenai Pajak Bumi dan Bangunan. Dari pengetahuan tersebut akan meningkatkan kesadaran Wajib Pajak akan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 5) Tegas Dalam Melakukan Penagihan
- 6) Memberikan sanksi yang tegas, hal ini untuk mengatasi Wajib Pajak yang menunggak dan malas membayar pajak

DAFTAR PUSTAKA

- Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintahan Kabupaten Manggarai*, Badan Keuangan Tahun 2017
- Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintahan Kabupaten Manggarai*, Badan Keuangan Tahun 2018
- Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pemerintahan Kabupaten Manggarai*, Badan Keuangan Tahun 2019
- Hatta Fitriani, Amelia. (2005). *Analisis Potensi dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PPB-P2) di Kabupaten Gunungkidul*. Jurnal Reksa: Rekayasa Keuangan, Syariah, dan Audit.
- Kumoro, Marlinda. (2017). *Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan kota Yogyakarta dan Kontribusinya Terhadap Kemandirian Daerah*. Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia
- Mardiasmo. (2000). *Perhitungan Potensi Pajak dan Retribusi Daerah di Kabupaten Magelang*. Laporan Penelitian. PAU Studi Ekonomi UGM. Yogyakarta
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*, Yogyakarta: ANDY
- Muzdalifah. (2018). *The Potential Of Land and Building taxes in Urban and Rural (PBB-P2) of Banjarmasin City*. *Jurnal Of Economic and Development Studies*
- Putra, Dahri dan Rusli. (2019). *Analisis Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Pasca Pengalihan Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah (Studi Empiris Pada Pemerintah Kota Palopo)*. *Bangaya Journal for Research in Accounting*
- Peraturan Daerah Provisinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 2 Tahun 2010 tentang *Pajak Daerah*
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 Tentang *Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2016 *Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah*.
- Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 2 Tahun 2011 *Tentang Pajak Daerah*
- Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 3 Tahun 2011 *Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*
- Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Nomor 8 Tahun 2013 *Tentang Pajak Bumi dan Bnagunan Perdesaan dan Perkotaan*
- Rahardjo, Mudjia. (2017). *Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif; Konsep dan Prosedurnya*, <http://mudjiarahardjo.uin-malang.ac.id/studi-kasus-dalam-penelitian-kualitatif-konsep-dan-prosedurnya-revised-editio.html>, Diakses 12 Februari 2020
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMDes)*, Desa Bangka Lelak Perode 2017-2022
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: ALFABETA
- Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pemerintah Kabupaten Manggarai*, Badan Keuangan periode 2019
- Susena, Karolina. (2016). *Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bengkulu*. *Jurnal Ilmiah Ekonomi*
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 *Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Perubahan ke Empat*

*Belas Undang-Undang Nomor 6
Tahun 1983 Tentang Ketentuan
Umum dan Tata Cara Perpajakan.
Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 28 Tahun 2009 Tentang*

*Pajak Daerah dan Retribusi
Daerah
Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014
Tentang Pemerintah Daerah.*