

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Empiris

##### 2.1.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah upaya peneliti untuk mencari perbandingan dan selanjutnya unuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya di samping itu kajian terdahulu membantu penelitian dapat memposisikan penelitian serta menunjukan orsinalitas dari penelitian. Pada bagian ini peneliti mencatumkan berbagai hasil penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang hendak di lakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang masih terkait dengan tema yang penulis kaji.

*Table 1 Penelitian Terdahulu*

NO	Nama Peneliti	Judul	Metode Penelitian	Hasil
1	Zawil Fitrah, Trii Sukirno Putro, Lena Farida  Riau  Tahun 2017	Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah	Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kontribusi terbesar PBB-P2 terhadap pajak daerah dimulai pada tahun 2013 dan tahun 2014
2	Marjuni Marjuni, Muhlis Madani, Samsir  Makassar  Tahun 2019	Efektifitas pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bone.	Metode Penelitian ini adalah Metode Kualitatif dan tipe deskriptif.	Meskipun hasil penelitian ini menunjukkan pengelolaan yang baik, namun masih terdapat kendala-kendala umum seperti ; Keterlambatan system pengelolaan PBB karena kegagalan internal yaitu kurangnya kesadaran masyarakat

				untuk membayar pajak. Surat pemberitahuan (SPPT) mungkin tidak sampai ke Wajib Pajak atau masyarakat karena kendala eksternal yaitu kurangnya staf pegawai, kesulitan dalam mencapai tempat tinggal wajib pajak.
3	Rahmat Ramadan Mataram Tahun 2021	Pengaruh Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pembangunan Desa Lolaklaba	Jenis Penelitian Yang di gunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Deskriptif dengan Metode Kualitatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap pembangunan Desa telah dilakukan secara efektif dan efisien oleh aparatur Desa, dalam bentuk program partisipasi desa dengan berbagai macam kegiatan program.
4	Ardiyanto Makassar Tahun 2016	Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Optimalisasi Pencapaian Target Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sinjai	Penelitian ini menggunakan Metode penelitian analisis deskriptif	Hasil penelitian ini menemukan bahwa pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Sinjai di duga telah efektif dan efisien
5	Herwin Syaidar Makassar Tahun 2016	Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bone	Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kabupaten bone mengalami penurunan setiap tahun. Ini dibuktikan dengan data yang diperoleh dari BAPENDA Kabupaten Bone. Kedua, Kontribusi Pajak Bumi dan

				Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari tahun 2014-2018 adalah rata-rata sebesar 0,98%.
7	Nurlaelah, RR Prima Dita Hapsat  Tangerang  Tahun 2019	Pendapatan Efektifitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kuantitatif dan data yang digunakan adalah data sekunder	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari tahun 2014 sampai dengan 2018, penerimaan pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya mengalami fluktuasi dan tidak selalu mengalami kenaikan atau penurunan.
8	A Tendri Esse Irham, Samsul Bachri, M Halim  Makasar  Tahun 2016	Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Palopo	Metode Penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif	Berdasarkan hasil penelitian diperoleh persamaan regresi linier sederhana $Y=320,29 + 265,16 X$ . Disini pajak properti dan pajak bangunan memiliki pengaruh 14,123% terhadap pendapatan daerah.
9	Nur Riza Utiahman, Een N. Walenwangko, Hanly F. Dj. Siwu  Manado  Tahun 2016	Analisis Epektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, didapatkan dari hasil wawancara langsung	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa antara tahun 2011 sampai dengan tahun 2015, penerimaan pajak bumi dan bangunan setiap tahunnya mengalami fluktuasi dan tidak selalu mengalami kenaikan atau penurunan. Kontribusi terhadap pendapatan daerah cenderung menurun
10	Galih Wicaksono, Tree Setiawan Pamungkas  Semarang  Tahun 2017	Analisis Epektifitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli	Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif, yaitu berdasarkan penjelasan	Hasil penelitian ini menunjukkan, tingkat efikasi PBB P2 tahun 2013 cukup efektif, namun pada tahun 2014 dan 2015 kurang efektif.

		Daerah (PAD) Kabupaten Jember	angka-angka	
--	--	----------------------------------	-------------	--

Penelitian tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) telah banyak dilakukan sebelumnya oleh para peneliti antara lain oleh :

- a. Zawil Fitrah (2017) yang meneliti tentang Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Kota Dumai. Tahun 2013 kontribusi PBB-P2 sebesar 40,30% terhadap pendapatan daerah. Pada tahun 2014 jumlah pendapatan PBB P2 mengalami peningkatan yakni sebesar 48,56% terhadap pendapatan daerah. Besarnya jumlah pendapatan dan kontribusi PBB P2 terhadap pajak daerah membuktikan adanya keuntungan yang diterima pemerintah kota dumai dengan adanya peralihan pengelolaan PBB P2 dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Namun dalam pelaksanaan PBB-P2 dikota Dumai ada kendala-kendala yang harus dihadapi oleh Kota Dumai dengan peralihan pengeloaan PBB-P2 seperti : (Permasalahan pemuktakhiran database PBB P2, Pemungutan PBB P2, Menurunnya intensif pemungutan (upah pungut), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan Keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM) Akrual.)
- b. A Tendri Esse Irham, Samsul Bachri, M Halim (2016) yang meneliti tentang Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah kota Palopo. Bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah Kota Palopo, berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, ditemukan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan memberi pengaruh sebesar 14,123 persen bagi pendapatan asli daerah, dari hasil yang ditemukan membuat sehingga pemerintah dituntut untuk lebih lagi meningkatkan kebijakan yang berhubungan dengan Pajak Bumi dan Bangunan.
- c. Rahmat Ramadan (2021) melakukan penelitian yang berjudul Pengaruh Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pembangunan Desa, berbeda dari kedua penelitian sebelumnya yang memfokuskan pada Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Daerah

penelitian yang di lakukan oleh Rahmat Ramadan lebih fokus pada pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pembangunan Desa. Dengan menggunakan metode penelitian metode kualitatif hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pembangunan Desa sudah dilakukan secara efektif dan efisien oleh aparatur Desa, dalam bentuk program partisipasi Desa dengan berbagai macam kegiatan program seperti : Pembangunan Rabat Beton Jalan, Saluran Irigasi, Pembangunan Talud/Tembok penyokong, Pembangunan Gedung TK Aekela dan WC TK Mauwaru.

## **2.2 Tinjauan Teoritis**

Tinjauan teori menjelaskan tentang hal-hal yang dapat digunakan dalam perumusan hipotesis yang ada dalam penelitian. Tinjauan teori ini memuat tentang penjelasan dan argumentasi yang akan digunakan dan disusun oleh penulis sebagai bahan dalam menyelesaikan persoalan-persoalan yang terdapat dalam penelitian.

### **2.2.1 Perpajakan**

Pada awalnya pajak belum merupakan suatu pungutan, melainkan hanya pemberian sukarela dalam memelihara kepentingan negara, seperti menyediakan jalan umum, membayar gaji pegawai dan lain sebagainya. Dengan bertambahnya tugas-tugas negara, maka dengan sendirinya negara memerlukan biaya yang cukup besar, dengan demikian pembayaran pajak yang tadinya bersifat sukarela berubah menjadi pembayaran yang ditetapkan secara sepihak oleh negara dalam bentuk undang-undang sehingga dapat dipaksakan.

Secara historis, pembicaraan mengenai masalah pajak selalu didahului dengan menentukan terlebih dahulu kebijakan perpajakan (*tax policy*), kemudian kebijakan perpajakan tersebut diolah dan ditetapkan dalam bentuk undang-undang perpajakan (*tax law*) dan barulah kemudian dibahas masalah yang menyangkut pemungutannya oleh aparat perpajakan yang termasuk dalam ruang lingkup administrasi perpajakan (*tax administration*).

Hubungan antara ketiga unsur tersebut (tax policy, tax law, tax administration) dapat diumpamakan dengan sebuah kursi yang mempunyai kaki, dimana kaki-kakinya adalah kebijakan perpajakan. Jika salah satu dari kaki tersebut lebih pendek maka kursinya tidak akan stabil, hal ini berarti adanya kelemahan struktural. Apabila kaki-kaki tersebut semakin lemah, maka ini berarti kita ketahui seluruh system perpajakan akan menuju ke arah keruntuhan, sedangkan yang kita ketahui bahwa tujuan dari suatu sistem perpajakan yang terdiri dari kebijakan perpajakan, undang-undang perpajakan dan administrasi perpajakan tersebut, adalah untuk menjamin agar tetap dilaksanakannya dalam jangka panjang kebijakan fiskal dan program-program pemerintah yang sudah merupakan rencana pemerintah, sedangkan tujuan administrasi perpajakan adalah agar system perpajakan yang sedang dipilih tersebut dilaksanakannya dengan sepenuhnya.

Disamping itu, ternyata pula ketiga unsur system perpajakan tersebut saling tergantung satu sama lainnya dan untuk mencapai suatu system perpajakan yang sehat secara menyeluruh, diperlukan kesadaran yang lebih tinggi akan saling ketergantungan. Bahkan mereka yang selama ini menganggap salah satu dari faktor tersebut, apakah kebijakan perpajakan ataupun undang-undang perpajakannya yang terpenting, pada akhirnya kualitas administrasi perpajakan merupakan faktor yang sama pentingnya dengan kerangkanya sendiri. Seperti diketahui, kebijakan perpajakan dan undang-undang perpajakan merencanakan dan menyediakan struktur yang sah dan merupakan kerangka dimana administrasi perpajakan yang efektif harus di bangun.

Kewajiban untuk memperbaiki system perpajakan merupakan sesuatu yang harus dilaksanakan secara terus menerus dan system tersebut hendaknya selalu disesuaikan dengan keadaan yang mutakhir (*up to date*) yang sejalan dengan perubahan-perubahan aktifitas dan struktur perdagangan, perubahan dalam hidup keluarga dan kepemilikan kekayaan serta perubahan-perubahan dalam tujuan ekonomi dan social masyarakat.

## 2.2.2 Pengertian Pajak

Pajak adalah kewajiban yang dibuat oleh undang-undang yang mengharuskan pembayaran ke perbendahara oleh orang-orang yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UU, dapat dipaksakan tanpa kompensasi, dan dapat diperintahkan secara langsung. Sebagai alat pengeluaran (rutin dan pembangunan) dan keperluan sector keuangan (promotor dan disabilitas). Memperhitungkan hak negara setelah pajak kepada warganya adalah masalah mendasar, dengan pembenaran atas pemungutan pajak negara bagian dengan nama apapun yang merusak kapasitas ekonomi individu dan membatasi pembelian dapat mempengaruhi kesejahteraan suatu kehidupan seseorang.

Pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli antara lain:

- a. Menurut Profesor Dr. P. Menurut J. A. Adriani, pajak adalah kewajiban umum kepada suatu negara (bersifat memaksa) yang wajib membayar tanpa imbalan kinerja berdasarkan Peraturan Umum Undang-Undang yang dapat diperintahkan secara langsung.
- b. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro SH, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbale (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.
- c. Sedangkan menurut Ray M, Sommerfeld, dkk mengemukakan bahwa, pajak adalah suatu pengeluaran sumber dari sector swasta pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan terlebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.

Dari berbagai definisi diatas, dapat disimpulkan tentang ciri-ciri atau karakteristik yang terdapat pada pengertian pajak lain sebagai berikut :

- 1) Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- 2) Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang bersifat dapat dipaksakan.
- 3) Pajak diperuntukan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila pemasukannya masih terdapat surplus, digunakan untuk membiayai *Public investasi*
- 4) Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- 5) Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain budgetair, yaitu mengatur.

### **2.2.3 Fungsi Pajak**

Salah satu sumber pendapatan pemerintah berasal dari pajak dan pajak adalah sumber penerimaan negara yang terbesar (fungsi budgeter). Pajak juga mempunyai fungsi lain yaitu sebagai alat untuk mengatur dan mengawasi kegiatan-kegiatan swasta dalam perekonomian. Untuk sebagai jelasnya fungsi-fungsi sebagai berikut

#### **a. Fungsi Budgeter (anggaran)**

Yang dimaksud dengan fungsi budgeter dari pajak adalah untuk mengisi kas negara atau pemerintah guna membiayai pengeluaran-pengeluaran yang dilakukan oleh pemerintah dalam menjalankan tugasnya, yaitu merupakan sumber anggaran atau pembiayaan. Jadi menurut fungsi ini tujuan pemerintah untuk memungut pajak dari masyarakat adalah tujuannya untuk mengisi kas pemerintah sebanyak mungkin untuk menutupi biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh pemerintah dalam menjalankan tugasnya. Pajak merupakan cara yang paling umum



diperlukan oleh pemerintah untuk membiayai kegiatan pemerintah dan juga merupakan sumber pendapatan utama.

b. Fungsi Regulerend (mengatur)

Dengan adanya perkembangannya dalam bidang perpajakan sebagai akibat perkebangan kemajuan dalam kehidupan masyarakat baik dalam kegiatan-kegiatan ekonomi maupun kegiatan yang bersifat social, menyebabkan timbulnya fungsi lain dari pajak disamping fungsi utamanya mengisi kas negara. Fungsi tersebut adalah fungsi regulerend yang bisa disebut fungsi mengatur dan mempengaruhi dalam masyarakat. Dalam hal ini pajak dipandang sebagai alat kebijaksanaan pemerintah dalam mengatur kehidupan social yang dianggap merupakan kewajiban mutlak dari pemerintah.

Dengan semakin berkembangnya kemajuan maka peranan fungsi mengatur dari pajak semakin besar pula, sehingga tujuan suatu pajak tidak lagi bersifat budgeter semata, akan tetapi fungsi regulerend (mengatur) yang semakin menonjol.

#### **2.2.4 Teori Pemungutan Pajak**

a. Teori asuransi

Negara bertugas melindungi rakyat dan harta bendanya oleh karena itu rakyat harus membayar premi pada negara berupa pajak. Tapi sebetulnya negara tidak pernah memberikan ganti rugi terjadi musibah.

b. Teori kepentingan

Dalam teori kepentingan, ibarat dua belah pihak yang saling menguntungkan. Negara harus melindungi harta dan jiwa masyarakat agar kepentingan bisa terlaksana dengan baik.

Untuk melakukan itu semua pastinya diperlukan biaya yang cukup banyak, biaya yang cukup banyak tersebut dibebankan kepada masyarakat. Biaya yang dikeluarkan masyarakat itu sama dengan masyarakat yang membayar pajak.

c. Teori gaya pikul

Bahwa pajak dibayar sesuai dengan gaya pikul seseorang, dan mengukur gaya pikul, selain besarnya penghasilan dan kekayaan juga besarnya pengeluaran seseorang. Penganut teori ini adalah Mr. Dr. JHR. Sininghe Damste (dirjen pajak negeri belanda) dan Prof. W. J. De Langen (guru besar Univ. Amsterdam). Gaya pikul adalah besarnya kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya, setelah dikurangi dengan yang mutlak untuk kebutuhan yang primer.

d. Teori kewajiban pajak

Berlawanan dari ketiga teori yang di atas bahwa, negara dibentuk karena ada persekutuan individu harus membaktikan dirinya pada negara berupa pembayaran pajak. Dasar hukum pajak adalah terletak dalam hubungan rakyat dengan negeri. Penganut teori adalah Dr. WH. Vanden Beger.

e. Teori azas gaya beli

Teori ini menitik beratkan pada fungsi mengatur dari pungutan pajak. Penganut teori ini Prof. Dr. PJA. Adrian.

### **2.2.5 Asas Pemungutan Pajak**

Dalam melakukan kegiatan pengambilan pajak perlu kiranya suatu pertimbangan yang pada dasarnya harus menitikberatkan pada keadilan dan keaslian dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu adanya dasar-dasar pengambilan pajak seperti yang pernah dicetuskan Waluyo (2007:13) yaitu :

- a. Asas Equality, yaitu pengambilan pajak yang dilakukan kepada semua orang harus berdasarkan pada tingkat kemampuan masing-masing, sehingga tidak ada diskriminasi dalam pengambilan pajak.
- b. Asas Certainty, yaitu lebih menitikberatkan pada pentingnya aturan yang mengaturnya, kepastian mengenai subjek pajak dan kepastian mengenai tatacara pengambilan pajak.

- c. Asas Convenience of Payment, yaitu mengatur tentang waktu yang tepat dalam melakukan pengambilan pajak yaitu pada saat orang mendapatkan penghasilan yang sudah memenuhi syarat objektif.
- d. Asas Economy, yaitu secara ekonomi bahwa biaya pengambilan dari pemenuhan kewajiban pajak bagi orang diharapkan sedikit mungkin.

### **2.2.6 Pengelolaam Jenis Pajak**

Di Indonesia diterapkan berbagai pengelompokan pajak agar dapat membedakan antara pajak yang satu dengan pajak yang lain. Jenis pajak dapat digolongkan dalam 3 jenis diantaranya :

#### **a. Menurut Golongannya**

- 1) Pajak langsung adalah jenis pungutan pemerintah yang secara langsung dikumpulkan dari pihak wajib membayar pajak. Setiap individu yang bekerja dan perusahaan yang menjalankan kegiatan dan memperoleh keuntungan wajib membayar pajak. Pajak yang dipungut dan dikenakan ke atas pendapatan mereka dinamakan pajak langsung, yaitu pajak yang secara langsung dipungut dari orang yang berkewajiban membayar pajak.
- 2) Pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dipindahkan kepada pihak lain. Selain itu jenis pajak tidak langsung yang penting adalah pajak impor, pada akhirnya yang akan menanggung beban pajak tersebut adalah para konsumen. Yang mula-mula membyar pajak adalah perusahaan-perusahaan yang mengimpor barang. Akan tetapi, pada waktu menjual barang impor tersebut, pengimpor akan memnambah pajak impor yang dibayarkan dalam menentukan harga penjualan. Dengan demikian keuntungan tidak berkurang dan pad akhirnya para pembeli yang akan membayar pajak, yaitu dalam bentuk harga yang lebih tinggi.

#### **b. Menurut Sifatnya**

- 1) Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjek, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
  - 2) Pajak objektif adalah pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.
- c. Menurut Lembaga Pemungutan
- 1) Pajak Pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Yang terdapat pajak pusat adalah :
    - a. Tarif Penghasilan (PPH)
    - b. Tarif Pertambahan Nilai (PPN)
    - c. Tarif Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM)
    - d. Biaya Bea Materai
    - e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
  - 2) Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Yang berdasarkan aturan No. 28 Tahun 2009. Dibawah ini yang termasuk dalam Pajak Daerah
    - a. Pajak Provinsi, terdiri dari :
      1. Tarif kendaraan bermotor
      2. Biaya balik nama kendaraan bermotor
      3. Tarif bahan bakar kendaraan bermotor
      4. Tarif rokok
    - b. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari :
      1. Hotel
      2. Restoran
      3. Hiburan
      4. Reklame
      5. Penerangan jalan
      6. Mineral bukan logam dan batuan
      7. Tarif parkir
      8. Tarif air tanah

9. Sarang burung walet
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
11. Biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan

### **2.2.7 Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas tanah dan bangunan di atasnya. PBB merupakan penerimaan pajak yang sangat diperlukan oleh suatu kemajuan daerah itu sendiri. Karena PBB merupakan sumber utama APBD penerimaan PBB tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan daerah dari hasil pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan terhadap hampir seluruh lapisan masyarakat dan merupakan salah satu sumber utama penerimaan daerah. Dalam APBD, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan daerah dari hasil pajak. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak dalam hal ini yang dipertanyakan adalah objeknya maka status atau keadaan orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak.

Sesuai perkembangan masyarakat dewasa ini, kepemilikan tanah oleh masyarakat cenderung meningkat. Sedangkan bangunan memiliki arti khusus yakni lokasi yang tetap. Dapat dimanfaatkan dalam jangka panjang, aspek kenyamanan dan standar sosial, serta aksesnya pada fasilitas umum dan disediakan.

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah 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.

Dalam undang-undang tersebut yang dimaksudkan dengan bumi adalah permukaan yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan yang dimaksudkan dengan bangunan adalah

kontruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Sesuai pengertian pajak bumi dan bangunan diatas, maka objek pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Bumi/Tanah meliputi : Tanah sawah, tanah kebun (yang ditanami berbagai macam tanaman yang tidak mendapat pengairan secara teratur), tanah perumahan, pertanian, perkebunan dan perhutanan, tanah industry, pertokoan/perkantoran dan tanah peternakan dan empang.
- b. Bangunan meliputi : Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan, kolam renang, pagar sawah dan taman mewah, tempat olahraga, galangan kapal/dermaga tempat penampungan minyak, air, gas dan pipa minyak, serta fasilitas lain yang memberikan manfaat dan jalan tol.

#### **2.2.8 Dasar Hukum Pajak Bumi Dan Bangunan**

- a. UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan
- b. KMK No. 201/KMK.04.2000 Tentang penyesuaian besarnya nilai jual objek pajak tidak kena pajak sebagai dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan.
- c. KMK No. 523/KMK.04/1998 Tentang penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan.
- d. KMK No. 1004/KMK.04/1985 Tentang penentuan badan atau perwakilan organisasi internasional yang menggunakan objek pajak bumi dan bangunan yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan.
- e. Kep Dirjen Pajak Nomor: KEP-251/PJ./2000 Tentan tata cara penetapan besarnya nilai jual objek pajak tidak kena pajak sebagai dasar perhitungan pajak bumi dan bangunan.
- f. Kep Dirjen Pajak Nomor : KEP-16/PJ.6/1998 Tentang pengenaan pajak bumi dan bangunan surat edaran dirjen pajak nomor. SE-43/PJ.6/2003

Tentang penyesuaian besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB dan perubahan nilai perolehan,

- g. Surat edaran dirjen pajak nomor : SE-57/PJ.6/1994 Tentang penegasan dan penjelasan pembebasan PBB atas fasilitas umum dan sarana social untuk kawasan industry dan real real estate.

### **2.2.9 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek pajak adalah setiap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas tanah menguasai bumi dan atau bangunan, serta memperoleh manfaat atas bumi dan atau bangunan, dan memenuhi kewajiban subyektif dan Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan (UUPBB). Kemampuan seseorang atau badan untuk menanggung beban pajak atas tanah dan atau bangunan tergantung pada ketentuan yang ditetapkan dalam UUPBB. Subyek pajak PBB mempunyai kewajiban membayar PBB jika kewajiban pajak objektifnya telah dipenuhi yaitu mempunyai hak atas objek pajak serta menguasai atau memperoleh, manfaat dari objek yang dikenakan pajak.

### **2.2.10 Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Objek kena pajak bumi dan bangunan dikelompokkan dalam klasifikasi dalam bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak terhutang.

Objek pajak dibagi menjadi 4 sektor diantaranya :

- a. Pedesaan dan Perkotaan
- b. Perkebunan
- c. Perhutanan
- d. Pertambangan

Selain itu klasifikasi bangunan terdiri atas :

- a. Jalan lingkungan yang terletak didalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemennya, dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.

- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat Olahraga
- f. Galangan kapal
- g. Taman mewah
- h. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Kategori pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah objek pajak yang “

- a. Digunakan semata mata untuk kepentingan umum dibidang ibadah, social, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudnya untuk memperoleh keuntungan.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau sejenisnya.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbalbalik.
- e. Digunakan oleh badan perwakilan organisasi internasional yang di tentukan oleh menterikeuangan.

Yang dimaksud dengan tidak memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu di usahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata tidak tujuan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan badan yang bergerak dalam bidang ibada, social, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasioanl tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai pasal 2 undang-undang no 5 tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok kehutaan.



### 2.2.11 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan

#### a. Penentuan objek pajak

Ketetapan objek pajak dalam undang-undang No. 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut :

##### 1) Pasal 82

- a. Satu tahun kalender merupakan tahun pajak.
- b. Dalam menentukan pajak terutang pajak dilakukan pada awal tahun sesuai dengan keadaan objek pajak.
- c. Tempat pajak yang terutang adalah di daerah yang meliputi objek pajak

##### 2) Pasal 83

- a. Pendataan dilakukan dengan surat pemberitahuan objek pajak.
- b. SPOP harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta di tandatangani dan disampaikan kepada kepala daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak objek pajak, sekurang-kurangnya dalam jangka satu bulan setelah tanggal diterimanya surat pemberitahuan objek pajak oleh subjek pajak.

##### 3) Pasal 84

- a. Berdasarkan SPOP, Kepala Daerah mengeluarkan surat pemberitahuan pajak terutang.
- b. Kepala Daerah dapat mengeluarkan surat ketetapan pajak daerah.

#### b. Pengenaan dan cara menghitung pajak bumi dan bangunan yang sesuai dengan UU No. 28 tahun 2009, yaitu :

##### 1) Pasal 77

- a. Besarnya nilai jual objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

- b. Nilai jual objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud ditetapkan dengan peraturan daerah.
- 2) Pasal 79
    - a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan dasar penenaan PBB P2.
  - 3) Pasal 80
    - a. Tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan paling tinggi sebesar 0,3%
    - b. Tarif PBB Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan dengan peraturan daerah.
    - c. Pembayaran pajak bumi dan bangunan tata cara pembayaran PBB diatur dalam pasal 11 UU N0. 12 Tahun 1994.
  - 4) Psal 81
    - a. Besaran pokok pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif berdasarkan pasal 80 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 79 ayat (3) setelah di kurangi NJOPTKP seperti yang di maksud dalam pasal 77 ayat (5)

#### **2.2.12 Kepatuhan Pajak**

Dalam referensi KBBI kepatuhan memiliki arti tunduk, dan taat pada aturan. Kepatuhan formal adalah kondisi dimana warga negara memenuhi komitmennya secara resmi yang berdasarkan aturan perpajakan. Sedangkan kepatuhan material adalah suatu keadaan dimana warga negara menyanggupi semua persyaratan material perpajakan sebagaimana yang terdapat dalam undang-undang perpajakan. Dalam bidang pajak, aturan dapat dikatakan sebagai Undang-Undang Perpajakan yang dapat mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan itu. Dengan demikian, kepatuhan pajak merupakan usaha yang ditampilkan orang yang di tampilkan dengan perbuatan yang

sesuai dengan apa yang terdapat dalam Undang-Undang Perpajakan. Dengan demikian kepatuhan pajak yang ditunjukkan oleh warga negara, terdapat juga kesadaran yang juga dimana merupakan hal yang dapat meningkatkan kepatuhan pajak itu sendiri.

Manik Asri mengemukakan bahwa individu atau badan dapat disebut mempunyai ketaatan pajak yang baik apabila sesuai dengan hal-hal berikut:

- a. Menyadari adanya peraturan yang mengatur pajak.
- b. Memahami fungsi pajak untuk pendanaan negara.
- c. Mengerti bahwa kewajiban perpajakan harus dijalankan dengan ketentuan yang berlaku.
- d. Membayar, menghitung dengan benar dan melaporkan pajak tanpa adanya paksaan.

### **2.2.13 Pembangunan Desa**

Salah satu ciri pembangunan desa adalah adanya berbagai proyek pembangunan yang sebagian besar bertujuan untuk mengembangkan desa. Proyek-proyek ini bertujuan tidak hanya membuat kemajuan nyata, tetapi juga untuk meperdayakan masyarakat, dengan demikian kemajuan pembangunan desa seharusnya tidak hanya baru, tetapi juga harus lebih komprehensif (luas). Tujuan pembangunan desa antara lain mengangkat banyak harapan hidup penduduk desa, mempersiapkan investasi masyarakat dalam pembangunan desa, dan mengembangkan kapasitas untuk berkembang secara bebas, membedakan antara kebutuhan masalah yang dihadapi, ini menunjukkan pentingnya pemberdayaan untuk memiliki pilihan untuk niat dalam memecahkan masalah dan berpikir kritis agar dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien.

Pembangunan desa memiliki peran penting dalam dukungan penguatan terhadap masyarakat. Dukungan tersebut tidak hanya dicirikan sebagai kerjasama yang sedang dikembangkan dan diselesaikan oleh pihak luar desa atau kegiatan dalam upaya mengefektifkan program-program pembangunan yang masuk ke desa, tetapi lebih dari itu. Berjalan dengan menggerakkan

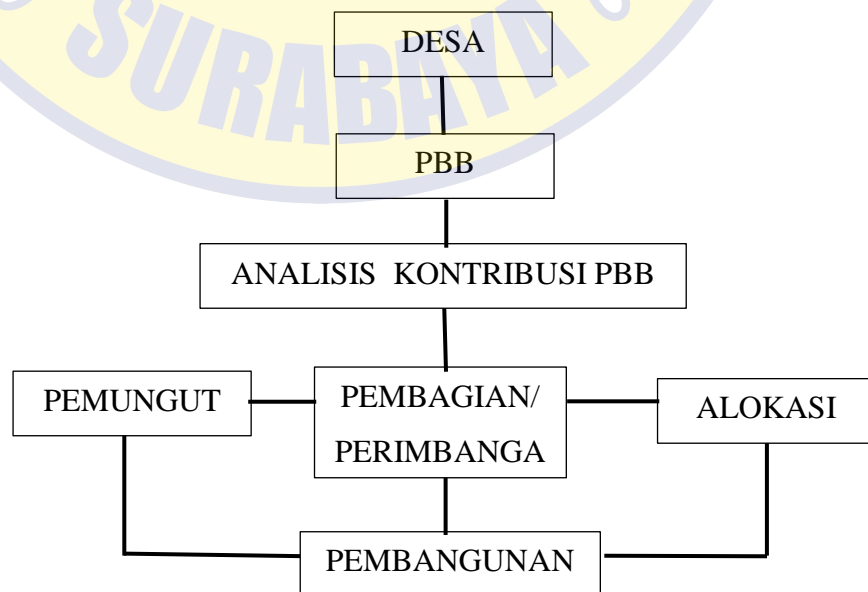
banyak penghuni setempat sehingga dalam pelaksanaannya dapat memanfaatkan sumber daya dan pengetahuan yang mereka miliki. Dengan demikian, setiap potensi local sekecil apapun itu tidak dapat diabaikan, karena pada akhirnya akan menjadi sumber pembangunan.

Midgley mengemukakan bahwa ada beberapa bagian dari pembangunan desa, termasuk pentingnya proses intervensi. Kedua hal ini harus ditampilkan dengan alasan bahwa mereka diidentikan dengan gagasan pemberdayaan. Dengan adanya intervensi diharapkan bahwa pencapaian perubahan social dengan penyebaran bantuan pemerintah yang merata dan tidak memihak kepada siapapun, karena pemerintah mengendalikan berbagai sumber daya (*strategies for social development by governments*)

Hal demikian sangat berhubungan erat dalam meningkatkan semangat kebersamaan masyarakat dalam kegiatan pembangunan, apalagi yang memang bertaraf domestic dan berkaitan dengan keinginan dasar masyarakat sudah selayaknya diserahkan pada masyarakat untuk merencanakan dan melaksanakannya. Tugas pemerintah hanya sebatas pemasok dan stimulant dan memudahkannya.

### 2.3 Kerangka Berpikir

Adapun gambar kerangka pikir dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar 2.1



### *Gambar 1 Kerangka Pikir*

#### **2.3.1 Penyaluran Alokasi DBH Pajak**

Penyaluran DBH (Dana Bagi Hasil) Pajak dilakukan dengan cara pemindahbukuan dari Rekening Kas Umum Negara ke Rekening Kas Umum Daerah. Untuk DBH PBB dan BPHTB, penyaluran dilakukan berdasarkan realisasi penerimaan pajak dan bea tahun anggaran berjalan. Khusus untuk penyaluran DBH PBB dan BPHTB untuk daerah di lakukan secara mingguan. Lalu, penyaluran alokasi PBB untuk kabupaten dan kota yang sebesar 6,5% serta DBH BPHTB bagian pemerintah dilakukan dalam 3 tahap, yaitu bulan April, Agustus, dan November tahun anggaran berjalan.

Penyaluran DBH PPh dilaksanakan berdasarkan prognosa realisasi penerimaan PPh WPOP DN dan PPh Pasal 21 tahun anggaran berjalan.

Untuk penyaluran dana kepada daerah dilakukan per tiga bulan sekali dengan rincian sebagai berikut :

1. Penyaluran tiga bulan pertama sampai dengan tiga bulan ketiga masing-masing sebesar 20% dari alokasi sementara.
2. Penyaluran tiga bulan keempat didasarkan pada selisih antara pembagian definitif dengan jumlah dana yang telah dicairkan selama tiga bulan pertama sampai ketiga.

Jika terjadi kelebihan penyaluran maka akan dana lebih tersebut akan di perhitungkan dalam penyaluran tahun anggaran berikutnya.