

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori yang Terkait dengan Variabel Penelitian

1. Teori Pajak

Pajak pada mulanya merupakan suatu upeti (pemberian yang cuma-cuma) namun sifatnya dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh rakyat (masyarakat) kepada penguasa, namun bentuknya berupa padi, ternak atau hasil tanaman lainnya. Pemberian tersebut digunakan untuk keperluan atau kepentingan raja atau penguasa setempat. Sedangkan imbalan atau prestasi yang dikembalikan kepada rakyat tidak ada oleh karena memang sifatnya hanya untuk kepentingan sepihak seolah-olah ada tekanan secara psikologis karena kedudukan raja yang lebih tinggi status sosialnya dibanding rakyat.

Namun dalam perkembangannya, sifat upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan penguasa saja, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri. Artinya pemberian yang dilakukan rakyat kepada penguasa digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk menjaga keamanan rakyat, memelihara jalan, membangun saluran air serta kepentingan umum lainnya. Kemudian selanjutnya dibuatkan suatu aturan-aturan yang lebih baik agar sifatnya yang memaksa tetap ada namun unsur keadilan lebih diperhatikan.

2. Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2018).

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum untuk menyelenggarakan pemerintahan (Andriani, 2012)

Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang telah dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum (Soeparman, 1993). Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur:

- a. Iuran dari rakyat kepada negara.
- b. Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
- c. Berdasarkan undang-undang.
- d. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- e. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- f. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

3. Fungsi Pajak

Dalam pembuatan peraturan pajak daerah, harus didasarkan pada pemungutan pajak secara umum yaitu demi meningkatkan kesejahteraan umum. Untuk meningkatkan kesejahteraan umum tidak hanya memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara saja, tetapi juga harus mempunyai sifat mengatur untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat. Pemasukan uang demi meningkatkan kesejahteraan umum perlu ditingkatkan lagi serta pemungutannya harus berdasar dan dilaksanakan menurut norma-norma yang berlaku. Pajak dilihat dari fungsinya mempunyai dua fungsi yakni :

- a. Fungsi Budgeter adalah fungsi yang letaknya di sektor publik yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya sesuai dengan undang-undang berlaku pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara, yaitu pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan dan bila ada sisa (surplus) akan digunakan sebagai tabungan pemerintahan untuk investasi pemerintahan.

- b. Fungsi Reguler (mengatur) adalah suatu fungsi bahwa pajak tersebut akan digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu letaknya diluar bidang keuangan. Fungsi regulerend ini umumnya dapat dilihat di dalam sektor swasta.
- c. Fungsi demokrasi adalah suatu fungsi yang merupakan salah satu penjelmaan atau wujud sistem gotong royong, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kemaslahatan manusia. Fungsi demokrasi pada masa sekarang ini sering dikaitkan dengan hak seseorang apabila akan memperoleh pelayanan dari pemerintah. Apabila seseorang telah melakukan kewajibannya membayar pajak kepada negara sesuai ketentuan yang berlaku, maka ia mempunyai hak pulau ntuk mendapatkan pelayanan yang baik, pembayar pajak bisa melakukan protes (*complain*) terhadap pemerintah dengan mengatakan bahwa ia telah membayar pajak, mengapa tidak mendapat pelayanan yang semestinya.
- d. Fungsi distribusi ialah fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat. Hal ini dapat terlihat misalnya dengan adanya tarif progresif yang mengenakan pajak lebih besar kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan banyak dan pajak yang lebih kecil kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan lebih sedikit (kecil).

Fungsi pajak bagian c dan d di atas sering kali disebut sebagai fungsi tambahan karena fungsi tersebut bukan merupakan tujuan utama dalam pemungutan pajak. Akan tetapi dengan perkembangan masyarakat modern fungsi ketiga dan keempat menjadi fungsi yang juga sangat penting, tidak dapat dipisahkan, dalam rangka kemaslahatan manusia serta keseimbangan dalam mewujudkan hak dan kewajiban masyarakat.

4. Asas-asas Pemungutan Pajak

Asas merupakan sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar atau tumpuan untuk menjelaskan sesuatu permasalahan. Lazimnya suatu pemungutan pajak itu harus dilandasi dengan asas-asas yang merupakan ukuran untuk menentukan adil tidaknya suatu pemungutan pajak. Ada empat asas pemungutan pajak, yakni:

a. Asas persamaan (*equity*)

Asas ini menekankan bahwa pada warga negara atau wajib pajak tiap negara seharusnya memberikan sumbangannya, sebanding dengan kemampuan mereka masing-masing yaitu sehubungan dengan keuntungan yang mereka terima dibawah perlindungan negara. Yang dimaksud keuntungan disini yakni besar kecilnya pendapatan yang diperoleh di bawah perlindungan negara. Dalam asas equality ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi diantara wajib pajak.

b. Asas Kepastian (*certainty*)

Asas ini menekankan bahwa bagi wajib pajak, harus lebih jelas dan pasti tentang waktu, jumlah dan cara pembayaran pajak. Dalam asas ini kepastian hukum sangat dipentingkan terutama mengenai subjek dan objek pajak.

c. Asas Menyenangkan (*conveniency of payment*)

Pajak seharusnya dipungut pada waktu dengan cara yang paling menyenangkan bagi para wajib pajak, misalnya Pajak bumi dan bangunan pada para seorang petani sebaiknya dipungut saat mempunyai uang yakni pada saat panen.

d. Asas Efisiensi (*Low cost of Collection*)

Asas ini menekankan bahwa biaya pemungutan pajak tidak boleh lebih dari hasil pajak yang akan diterima. Pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kebutuhan

e. Anggaran Belanja Negara.

5. Teori-teori Pemungutan Pajak

Ada beberapa teori yang mendukung adanya pemngutan pajak yang dilakukan oleh negara kepada warga negaranya (Mardiasmo, 2018). Hal ini dbahwa terdapat beberapa teori yang memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak, Teori-teori tersebut antara lain:

a. Teori Asuransi.

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

b. Teori Kepentingan.

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan kepada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus di bayar.

c. Teori Daya Pikul.

Beban pajak semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus di bayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang.

d. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

e. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya adalah pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat Dengan demikian kepentingan seluruh seluruh masyarakat lebih di utamakan.

6. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Erly Suandy yang dimaksud pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak (Suandy, 2002).

Menurut Suharno, yang dimaksud Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada daerah. Dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan bagi hasil pajak (Suharno, 2003).

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa tambak perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan. Yang termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Tempat olahraga.
- e. Galangan kapal, dermaga.
- f. Taman mewah.
- g. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tidak bergerak, oleh sebab itu yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan subjek tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak, maka disebut juga pajak objektif. Pajak Bumi dan Bangunan adalah salah satu pajak pusat yang merupakan sumber penerimaan Negara.

Sebagian besar pajak diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan masyarakat daerah tempat objek pajak. Sesuai dengan pasal 18 ayat (1) Undang-undang No. 12 tahun 1985, hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbalan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk pemerintah Daerah tingkat II dan Daerah tingkat I sebagai pendapatan daerah yang bersangkutan. Didasari pada pemikiran bahwa penggunaan hasil penerimaan PBB di arahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah dimana objek pajak berada. Oleh karenanya, sebagian besar hasil penerimaan PBB tersebut diarahkan kepada pemerintah daerah sebagai pendapatan

dan Belanja Daerah (APBD). Dengan demikian penggunaan hasil penerimaan pajak sebagaimana di atas diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah letak obyek pajak untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak mereka, yang sekaligus mencerminkan sifat kegotongroyongan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta perairan laut Indonesia. Objek pajak bumi dan bangunan adalah sawah, ladang, kebun, tanah pekarangan, dan pertambangan.

7. Proses peralihan Pajak bumi dan Bangunan.

Sebagai landasan hukum pemungutan PBB-P2, pemda terlebih dahulu harus menetapkan perda, Sesuai Pasal 95 ayat (3) UU 28/ 2009 perda tersebut harus mengatur sekurang-kurangnya:

- b. Nama, objek, subjek PBB;
- c. Dasar pengenaan, tarif, dan cara penghitungan PBB- P2;
- d. Wilayah pemungutan;
- e. Masa pajak;
- f. Penetapan;
- g. Tata cara pembayaran dan penagihan;
- h. Kadaluwarsa;
- i. Sanksi administratif; dan
- j. Tanggal mulai berlakunya
- k. Sarana dan prasarana

Pemungutan PBB-P2 merupakan kebijakan yang terkait dengan pelayanan pada masyarakat, diperlukan suatu fasilitas suatu perkantoran yang memadai. Adapun fasilitas perkantoran yang perlu disiapkan oleh pemda paling tidak meliputi;

- a. Gedung kantor
- b. Tempat pelayanan yang akan menerima jenis pelayanan antara lain:
- c. Pendaftaran objek pajak baru
- d. Mutasi objek/subjek pajak

- e. Pembetulan SPPT/SKPD
- f. Pembuatan salinan dokumen perpajakan;
- g. Keberatan atas penunjukan sebagai wajib pajak;
- h. Keberatan atas pajak terutang;
- i. Restitusi dan kompensasi
- j. Pengurangan denda administrasi
- k. Penentuan kembali jatuh tempo SPPT;
- l. Penundaan tanggal pengembalian SPOP
- m. Tempat informasi; dan
- n. Tempat penerima pembayaran PBB-P2 berupa bank pembayaran.
- o. Sumber Daya Manusia

Dalam rangka mengelola PBB-P2 SDM yang dibutuhkan dalam pengelolaan dikelompokkan ke dalam 6 (enam) fungsi yaitu:

a. Fungsi Pelayanan

SDM yang mempunyai fungsi pelayanan antara lain adalah mampu bertanggung jawab melayani setiap wajib pajak dari awal hingga selesai, responsif, komunikatif, ramah.

b. Fungsi Pendataan dan Penilaian

Spesifikasi yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat melakukan pendataan dan penatausahaan hasil pendataan objek dan subjek pajak, membuat laporan analisis indikasi nilai pasar properti untuk pembentukan bank data nilai pasar properti serta laporan analisis upah pekerja dan harga bahan bangunan untuk penyusunan Daftar Biaya komponen (DBKB).

c. Fungsi Penerimaan

Spesifikasi SDM yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat menatausahakan penerimaan, restitusi, dan pengalokasian penerimaan, melakukan estimasi penerimaan pajak berdasarkan potensi pajak.

d. Fungsi Manejeen IT

Spesifikasi yang diperlukan antara lain pegawai harus dapat melakukan pengumpulan dan pengolahan data, perekaman, dan validasi dokumen perpajakan.

e. Fungsi Penagihan

Spesifikasi SDM yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat melakukan urusan tata usaha piutang pajak, penagihan, melakukan penatausahaan surat keputusan pembetulan, surat keputusan pengurangan, surat keputusan keberatan, surat keputusan peninjauan kembali, surat keputusan pelaksanaan putusan banding beserta surat putusan banding.

f. Fungsi Pengawasan

Spesifikasi SDM yang diperlukan antara lain pegawai harus dapat melakukan pengawasan kepatuhan formal wajib serta penelitian dan analisa kepatuhan material wajib pajak atas pemenuhan kewajiban perpajakannya, melakukan bimbingan/himbauan mengenai ketentuan perpajakan serta konsultasi teknis perpajakan kepada wajib pajak.

8. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dibagi menjadi tiga cara menurut Waluyo yaitu:

a. Official Assessment System

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

b. Self Assessment System

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus di bayar. Penggunaan sistem ini merupakan cara yang menuntut warganya untuk bisa melakukan perakuan wajib pajak sendiri. Penggunaan sistem ini memerlukan kesadaran yang penuh dari masyarakat yang merupakan wajib pajak.

c. With Holding System

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ke tiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Dalam sistem ini, wajib pajak bersifat tasif pula, namun yang melakukan tanggung jawab untuk melakukan pemotongan pajak adalah pihak ketiga.

Selain beberapa cara pemungutan pajak yang di utarakan di atas dalam buku Mardiasmo (2018) dijelaskan bahwa dalam pemungutan pajak dilarang diborongkan. Sehingga, setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayarkan sendiri oleh wajib pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib perpajakan. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan ketetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Kepala Daerah (SKDP) atau dokumen lain yang dipersamakan berupa berupa karcis dan nota perhitungan. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri di bayarkan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak (SPTDP), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

9. Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.

Prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang-ulang (Mulyadi, 2010).

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

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

Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

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

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

- a. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) pertahun.
- b. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) pertahun. Besaran pokok pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak.

10. Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Menyederhanakan peraturan perundang-undangan sehingga mudah dimengerti.
- b. Membersihkan pajak atas harta tidak bergerak di semua daerah dan menghilangkan kesimpangsiuran.
- c. Memberikan kepastian hukum pada masyarakat, sehingga rakyat tahu sejauh mana hak dan kewajibannya.
- d. Menghilangkan pajak ganda yang terjadi sebagai akibat dari berbagai undang-undang pajak yang sifatnya sama.
- e. Memberikan penghasilan kepada daerah yang sangat diperlukan untuk menegakkan otonomi daerah dan untuk pembangunan daerah.

11. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan

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

- a. Subjek pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bumi, dan memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas bangunan.

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

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

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

12. Asas Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Sederhana

Pajak bumi dan bangunan merupakan suatu reformasi dalam bidang perpajakan. Beberapa jenis pemungutan atau pajak yang dikenakan terhadap tanah telah dicabut dan diselenggarakan menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

- b. Adil

Pajak bumi dan bangunan merupakan suatu reformasi dalam bidang perpajakan. Beberapa jenis pemungutan atau pajak yang dikenakan terhadap tanah telah dicabut

dan diselenggarakan menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

c. Kepastian dalam hukum

Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang merupakan pedoman bagi masyarakat, atau dengan perkataan lain masyarakat tidak ragu-ragu untuk melaksanakan kewajibannya. PBB diatur dalam Undang-Undang No.12 Tahun 1985 dan didukung oleh peraturan pemerintah keputusan menteri keuangan, dan keputusan dirjen pajak gotong royong. Asas ini lebih tercermin pada semangat ke ikut sertaan masyarakat dalam mendukung pelaksanaan Undang-Undang PBB. Mulai dari yang mempunyai kemampuan membayar terbesar hingga terkecil sama-sama gotong royong untuk membiayai pembangunan.

13. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

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

- a. Untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1 % (nol koma satu persen) pertahun.
- b. Untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % (nol koma dua persen) pertahun.
- c. Besaran pokok pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak.
- d. Rumus untuk menghitung PBB adalah:

$$\text{PBB} = \text{Tarif} \times \text{NJOPKP}$$

14. Konsep Efektivitas

a. Efektivitas

Efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan semakin mendekati sasaran, berarti makin tinggi efektivitasnya. Selanjutnya efektivitas yaitu ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif (Mardiasmo, 2018).

Jika dikaitkan dengan penelitian yang peneliti lakukan maka efektivitas yang dimaksud adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan pajak bumi dan bangunan dengan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang telah dilakukan di Kabupaten Dairi. Efektif atau tidaknya pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan di Kabupaten Dairi akan dapat dilihat dari hasil yang telah dicapai dengan disesuaikan pada target awal yang telah ditentukan.

b. Indikator Efektivitas

Mengukur efektivitas yang dilakukan pada sebuah organisasi bukan merupakan suatu hal yang sederhana, karena suatu efektivitas dapat dikaji dari berbagai sudut pandang dan sesuai dengan masing masing peneliti yang menilainya berdasarkan konsep yang telah ada. Tingkat efektivitas juga dapat dilihat dengan membandingkan antara apa yang direncanakan dengan hasil yang telah dicapai. Maka demikian, apabila sesuatu yang direncanakan tidak sesuai dengan hasil yang dicapai maka dapat dikatakan tidak efektif. Untuk mengukur hal ini dibutuhkan beberapa indikator-indikator efektivitas yang bisa menjadi acuan dalam mengukur efektivitas itu sendiri. Keberadaan Pajak Daerah harus ditentukan dari target yang dapat diperolehnya setiap tahun dan ketercapainnya dapat dilihat dalam realisasi yang diperoleh setiap tahun dari Pajak Daerah tersebut. Dengan demikian untuk menghitung efektivitas penerimaan Pajak Daerah dapat digunakan rumus sebagai berikut (Halim, 2012):

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi pajak daerah}}{\text{Target pajak daerah}} \times 100\%$$

Indikator untuk mengetahui tingkat efektivitas dari hasil dari perhitungan menggunakan formula efektivitas adalah klasifikasi pengukuran efektivitas :

Tabel 2.1 Kriteria Efektifitas

Interpretasi	Kriteria	Kriteria
Efektivitas (Persentase 0%)		
>100%		Sangat Efektif
90-100%		Efektif
80-90%		Cukup Efektif
60-80%		Kurang Efektif
<60%		Tidak Efektif

Sumber : (Kepmendagri No 690.900.327)

Berdasarkan Tabel Interpretasi Kriteria Efektivitas di atas, dengan menggunakan persentase disertai kriteria sebagai ukurannya. Kita dapat melihat bahwa apabila presentase pencapaian kurang dari 60% maka termasuk ke dalam kategori Tidak Efektif, 60-80% termasuk ke dalam kategori Kurang Efektif, 80- 90% termasuk ke dalam kategori Cukup Efektif, 90-100% termasuk ke dalam kategori Efektif, dan apabila melebihi 100% termasuk ke dalam kategori Sangat Efektif.

15. Penerimaan Daerah

Penerimaan daerah adalah uang yang masuk ke kas daerah. Penerimaan Daerah dalam pelaksanaan desentralisasi atas pendapatan dan pembiayaan. Pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang di akui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan. Pembiayaan adalah semua penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau pengeluaran yang akan diterima kembali, baik pada tahun anggaran yang bersangkutan maupun pada tahun-tahun anggaran berikutnya (Halim, 2012). Pendapatan daerah menurut pasal 5 ayat (2) Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 bersumber dari Pendapatan Asli daerah dan Dana pertambangan.

16. Konsep Pendapatan Asli Daerah

Menurut Warsito (2001) Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah “pendapatan yang bersumber dan dipungut sendiri oleh pemerintah daerah. Sumber PAD terdiri dari: pajak daerah, restribusi daerah, laba dari badan usaha milik daerah (BUMD), dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah.”

Adapun menurut Herlina (2005) : “Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil distribusi hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.”

Pendapatan Asli Daerah merupakan suatu pendapatan yang menunjukkan kemampuan suatu daerah dalam menghimpun sumber-sumber dana untuk membiayai pengeluaran rutin. Jadi dapat dikatakan bahwa Pendapatan Asli Daerah sebagai pendapatan rutin dari usaha-usaha Pemerintah Daerah dalam memanfaatkan potensi-potensi sumber keuangan daerahnya sehingga dapat mendukung pembiayaan penyelenggaraan Pemerintah dan pembangunan daerah.

Pendapatan Asli Daerah sebagai sumber penerimaan daerah sendiri perlu terus ditingkatkan agar dapat menanggung sebagian beban belanja yang diperlukan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan kegiatan pembangunan yang setiap tahun meningkat sehingga kemandirian otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab dapat dilaksanakan. Sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri dari:

- a. Pajak daerah.
- b. Retribusi daerah.
- c. Hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan.
- d. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Salah satu faktor penting untuk melaksanakan urusan rumah tangga daerah adalah kemampuan keuangan daerah. Dengan kata lain faktor keuangan merupakan faktor yang mempengaruhi tingkat kemampuan daerah dalam melaksanakan otonomi. Sehubungan dengan pentingnya posisi keuangan daerah ini menegaskan bahwa Pemerintah daerah tidak akan dapat melaksanakan fungsinya dengan efektif dan efisien tanpa biaya yang cukup untuk memberikan pelayanan dan pembangunan, dan keuangan inilah merupakan dalam satu dasar kriteria untuk mengetahui secara nyata kemampuan daerah dalam mengurus rumah tangganya sendiri.

Beberapa daerah mengalami kesulitan dalam membiayai kebutuhan pembangunan daerahnya. Mengatasi kekurangan dana tersebut beberapa daerah telah mengeluarkan berbagai Peraturan Daerah (Perda) sebagai dasar untuk mengenakan pungutan berupa

pajak dan retribusi dalam meningkatkan PAD. Kemampuan daerah untuk melaksanakan otonomi ditentukan oleh berbagai variabel, yaitu variabel pokok yang terdiri dari kemampuan keuangan, organisasi dan masyarakat, variabel penunjang yang terdiri dari faktor geografi dan sosial budaya serta variabel khusus yang terdiri atas aspek politik dan hukum.

B. Hasil Penelitian yang Sesuai sebagai Rujukan Penelitian

Tabel 2.2 Studi terdahulu berkaitan dengan Penelitian

No	Nama	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbandingan Penelitian
1	Surya, (2015)	Analisis Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.	Pengelolaan PBB Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Daerah Takalar belum maksimal dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, karena adanya kendala yang menghambat pemerintah menggali potensi serta peningkatan PAD yang setiap tahunnya belum mencapai target yang telah ditetapkan.	Pajak Bumi dan Bangunan sebagai salah satu sumber penerimaan daerah belum maksimal dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.
2	Andi Abdillah Hermansyah (2015)	Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada DISPENDA Kota Makassar.	Pemungutan Pajak bumi dan Bangunan yang dilaksanakan oleh DISPENDA kota makassar cukup efektif karena peningkatan yang di beikan untuk ini memuuaskan, walaupun tingkat kepatuhan wajib yang sedikit bertambah setiap tahunnya.	Pemungutan Pajak bumi dan Bangunan yang dilaksanakan oleh BAPPEDA Kabupaten Dairi beluncukup efektif.
3	Husna & Mubar (2014)	Analisis Peranan Pajak Bumi dan Bangunan	Agar peranan pajak bumi dan bangunan berjalan lancar	Agar peranan Pajak Bumi dan Bangunan

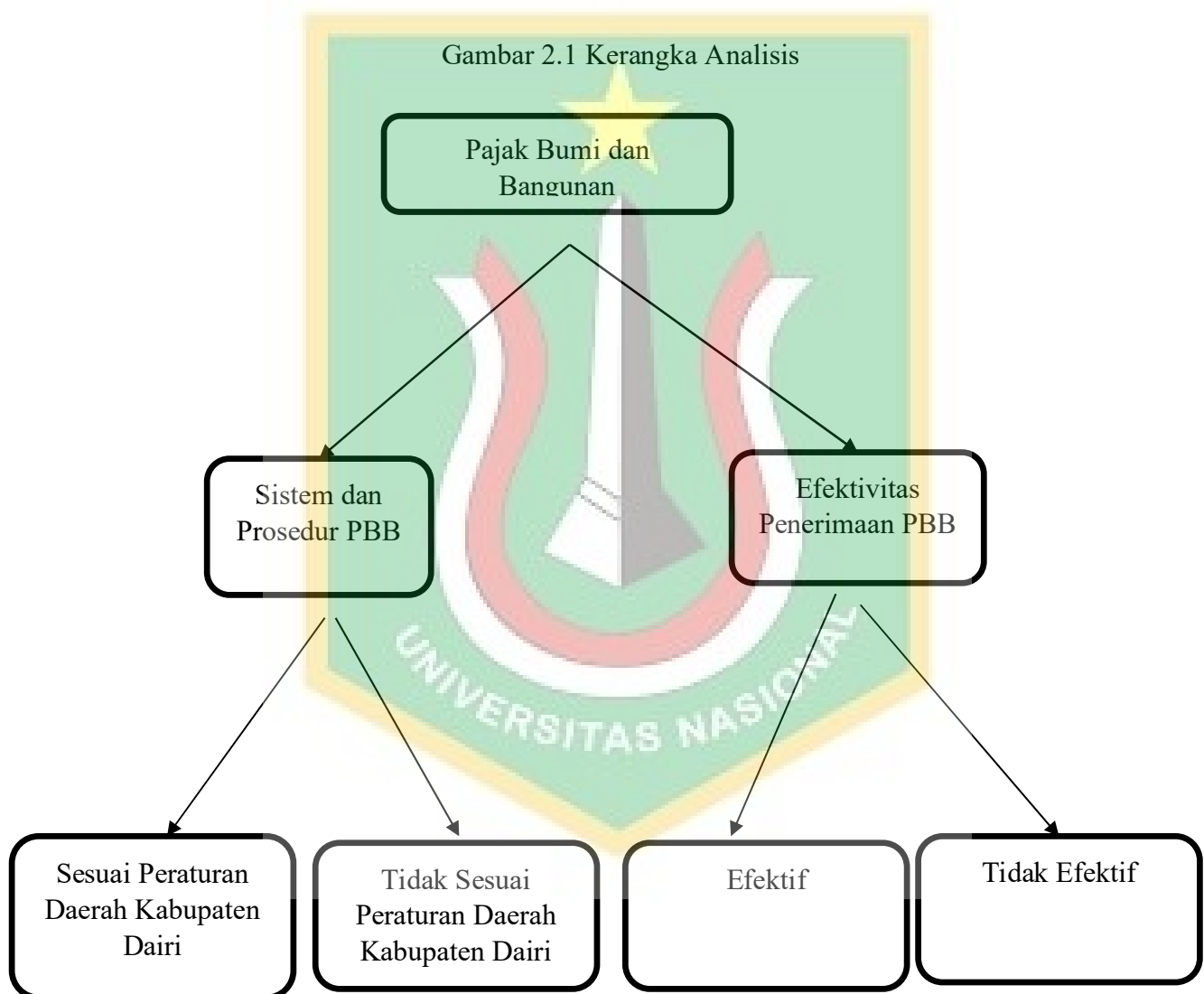
		terhadap pendapatan daerah Kabupaten Daerah.	diharapkan kepada kolektor agar segera menyetorkan hasil pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan kepada pihak bank agar masuk ke kas daerah.	Kabupaten Dairi berjalan dengan lancar maka sistem dan prosedur pemungutan PBB harus sesuai dengan peraturan yang ditetapkan.
4	Dewi, (2012)	Analisis Biaya Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan dan Pedesaan Diserahkan ke Daerah.	Besarnya biaya terkait dengan kegiatan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang dianggarkan oleh Pemerintah daerah dalam APBD harus berdasarkan peraturan daerah. Penggunaannya juga harus jelas, transparan dan benar-benar untuk proses pemungutan. Sehingga masyarakat mengetahui dan mengawasi penggunaannya.	Kegiatan Pemungutan PBB harus dilakukan secara optimal sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.
5	Lubis (2018)	Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.	Efektivitas penagihan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan kurang efektif, karena realisasi penerimaannya tidak mencapai target yang telah ditetapkan.	Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan harus lebih selektif untuk menggali potensi pajak bumi dan bangunan dengan cara lebih sering melakukan pengecekan langsung ke lapangan.

Sumber : Diolah Penulis (2021)

Adapun perbedaan penelitian yang saya lakukan ini dengan penelitian terdahulu yaitu menganalisis apakah sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan sudah

sesuai dengan peraturan yang berlaku dan melihat tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Dairi tahun 2017 – 2020.

C. Kerangka Analisis



Sumber : Diolah Penulis (2021)