

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Riview Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu

Sebelum penulis melangsungkan penelitian ini, sudah ada penelitian terdahulu yang telah dilakukan. Untuk dapat membandingkan kebenaran, kejelasan dan keakuratan suatu penelitian, dibutuhkan suatu alat pembanding, untuk itu penulis menyertakan beberapa hasil penelitian yang akan menjadi rujukan untuk dipelajari dan dipahami lebih jauh. Penelitian yang akan dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung akan memiliki kesamaan arah dengan penelitian terdahulu, baik dalam kesamaan tema maupun cara penelitian, sehingga penelitian ini akan lebih sempurna. Hasil dari penelitian terdahulu yang bersinggungan dengan variabel-variabel penelitian ini diantaranya penelitian yang dilakukan oleh :

Penelitian yang dilakukan oleh Kemala, Lubis, & Saragih (2017) yang menguji efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini difokuskan pada Laporan Keuangan Daerah Kota Medan periode 2011 hingga 2015. Metode yang digunakan dalam mengumpulkan data adalah teknik dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif. Hasil analisis dari penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan pada tahun 2011 cukup efektif, sementara pada tahun 2012 hingga 2015 kurang efektif.

Akbal (2016) melakukan analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bandung periode 2014-2018. Dalam penelitian ini metode yang digunakan untuk mengolah data adalah analisis deskriptif. Data sekunder yang merupakan sumber dari penelitian ini berasal dari laporan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas rata-rata tahun 2014-2018 adalah efektif, sementara untuk kontribusi menunjukkan hasil yang kurang.

Penelitian Budiyono, Budiyono, Maryam, (2017) yang menganalisis efisiensi, efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini berfokus pada Pendapatan Asli Daerah kota Sukoharjo tahun 2016-2018. Teknik analisis dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Jenis data yang digunakan

adalah data kuantitatif, dimana data sekunder yang digunakan merupakan dokumentasi dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Hasil dari penelitian ini adalah sangat efisien, sangat efektif, dan kurang kontribusi.

Akhmad (2014) melakukan analisis efisiensi dan efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Moutong tahun 2010-2012. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif yang bersifat *ex post facto* yaitu mempelajari bukti-bukti yang sudah ada. Hasil dari penelitian ini adalah sangat efisien dan kurang efektif.

Penelitian yang dilakukan Sari, Heriansyah, & Masri (2018) menganalisis efektifitas dan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Dimana penelitian tersebut berfokus pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor tahun anggaran 2012-2016. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Hasil dari penelitian tersebut yaitu sangat efektif dan kurang kontribusi.

Putra, *et al.* (2019) melakukan analisis efektivitas dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian tersebut berfokus pada laporan Badan Keuangan Daerah Kabupaten Buleleng tahun 2015-2018. Data yang dipakai pada penelitian ini adalah data primer yaitu data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan yaitu metode deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian tersebut adalah tidka efektif dan berkontribusi sangat baik.

Penelitian yang dilakukan oleh Damas Dwi Anggoro & Muttaqin (2016) menalisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian tersebut berfokus pada kinerja pajak daerah Kabupaten Tulungagung tahun 2016-2017. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi dokumen, wawancara dan kuisioner. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu kuantitatif deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah berkontribusi cukup baik.

Fikri, Kurniati, & Zunaida (2019) menganalisis efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian tersebut berfokus pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Probolinggo tahun 2014-2018. Teknik pengumpulan data yang digunakan yakni teknik observasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan yakni menggunakan rumus efektifitas. Hasil dari penelitian tersebut adalah cukup efektif.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Pajak

2.2.1.1 Pengertian Pajak

Menurut Soemitro dalam Resmi (2017) mengemukakan bahwa pajak ialah iuran rakyat yang disetorkan kepada kas negara berlandaskan undang-undang (dapat dipaksakan) yang mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung ditunjukkan dan digunakan untuk membayar kepentingan umum. Kemudian disempurnakan menjadi : pajak merupakan pemindahan kekayaan dari rakyat kepada kas negara guna membiayai keperluan rutin serta kelebihanannya digunakan sebagai *public saving* yang menjadi sumber utama untuk membiayai *public investment*.

Djajadiningrat dalam Resmi (2017) berpandangan bahwa pajak merupakan salah satu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan yang dimiliki kepada kas negara yang diakibatkan oleh suatu keadaan, kejadian dan perbuatan yang memberikan peran tertentu, namun bukan sebagai hukuman, berdasarkan peraturan yang dibuat oleh pemerintah dan dapat dipaksakan, namun tidak ada manfaat timbal balik secara langsung dari negara untuk memelihara kepentingan umum.

Menurut Fieldman dalam Resmi (2017) memiliki pendapat bahwa pajak ialah performa yang diharuskan oleh dan terutang kepada penguasa sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan secara umum, tanpa adanya timbal balik, dan hanya digunakan untuk menutup kepentingan-kepentingan umum.

Berdasarkan beberapa definisi diatas, dapat ditarik kesimpulan berkaitan dengan ciri-ciri dan karakteristik yang terkandung dalam pengertian pajak antara lain :

- a. Pajak dipungut oleh negara, baik oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah.
- b. Pemungutan pajak didasarkan oleh undang-undang dan aturan pelaksanaannya
- c. Individu yang membayar pajak tidak bisa mendapatkan timbal balik secara langsung dari pemerintah.

- d. Pajak digunakan untuk keperluan pengeluaran pemerintah, dan apabila masih terdapat kelebihan digunakan untuk membiayai *public investment*.

2.2.1.2 Fungsi Pajak

Berdasarkan teori yang ungkapkan dalam Resmi (2017), pajak memiliki dua fungsi yaitu :

- a. Fungsi *Budgetair* (Sebagai Sumber Keungan Negara)

Pajak dapat dikatakan memiliki fungsi *budgetair* karena pajak menjadi salah satu sumber penerimaan negara untuk membiayai pengeluarannya, baik itu pengeluaran yang bersifat rutin maupun untuk pembangunan. Karen aberfungsi sebagai sumber keuangan negara, pemerintah akan berusaha untuk memasukan uang sebanyak mungkin ke kas negara. Usaha tersebut dilakukan dengan cara ekstensifikasi (yaitu upaya meningkatkan hasil dengan cara memperluas atau menambah dan semacamnya sumber pendapatan yang dapat dipergunakan) dan intensifikasi (yaitu upaya meningkatkan hasil dengan cara menambah jenis sehingga bernaeka ragam).

- b. Fungsi *Regularend* (Sebagai Pengatur)

Pajak dapat dikatakan mempunyai fungsi *regularend*, karena pajak dapat digunakan oleh pemerintah sebagai alat guna mengatur atau melaksanakan kebijakan dalam sektor sosial maupun sektor ekonomi serta dapat mencapai berbagai tujuan tertentu diluar bidang keuangan.

2.2.1.3 Teori Pemungutan Pajak

Menurut Resmi (2017), berikut merupaka beberapa landasan yang dapat mendukung hak negara untuk melakukan pemungutan pajak kepada rakyatnya.

- a. Teori Asuransi

Pada teori ini dikatakan bahwa negara memiliki tugas untuk melindungi orang dan semua kepentingannya, mencakup keselamatan serta keamanan jiwa dan harta bendanya. Semisal halnya dalam kesepakatan pada perjanjian asuransi (pertanggungan), agar dapat melakukan perlindungan bagi orang dan kepentingan tersebut perlu dilakukan

pembayaran premi. Pada hubungan yang berkaitan antara negara dengan rakyatnya, pajak inilah yang dianggap sebagai premi yang dalam beberapa kesempatan harus dibayar oleh masing-masing individu. Kendati teori ini semata-mata digunakan oleh pemungut pajak sebagai dasar hukum, beberapa ahli tidak setuju. Menurut mereka perbandingan antara perusahaan asuransi dengan pajak tidak sebanding, karena : 1) negara tidak melakukan penggantian secara langsung kepada individu jika terjadi kerugian, dan 2) tidak ada hubungan yang dapat langsung dirasakan antara pembayaran jumlah pajak dengan jasa yang diberikan oleh negara

b. Teori Kepentingan

Teori ini pada mulanya semata-mata memperhatikan pengelompokan kewajiban pajak yang harus dikeluarkan oleh seluruh individu. Pengelompokan kewajiban ini patut didasari atas kepentingan setiap individu pada tugas-tugas pemerintah, termasuk perlindungan atas jiwa individu tersebut beserta harta bendanya. Oleh sebab itu, sudah sewajarnya apabila biaya yang dikeluarkan negara menjadi dibebankan kepada individu tersebut.

c. Teori Gaya Pikul

Pada teori ini dinyatakan bahwa landasan keadilan pengenaan pajak terdapat pada jasa-jasa yang diterima setiap individu dari negaranya, yakni perlindungan atas jiwa serta harta bendanya. Atas kepentingan itu, diperlukanlah biaya-biaya yang harus diemban oleh setiap individu yang merasakan perlindungan tersebut. Teori ini menitik beratkan pada hakikat keadilan, dimana pajak mau tak mau sama beratnya untuk setiap individu. Pajak harus disetorkan berdasarkan gaya pikul atau kemampuan masing-masing individu. Dimana gaya pikul individu tersebut dapat ditakar berdasarkan besarnya penghasilan yang memperhitungkan besarnya pembelanjaan atau pengeluaran individu. Pada pajak penghasilan bagi Wajib Pajak orang pribadi gaya pikul menurut pembelanjaan atau pengeluaran dijelaskan dengan jumlah penghasilan tersendiri yang tidak dikenakan pajak. Sebagai contoh, Tn.

Putra (tidak kawin – TK) dan Tn. Deni (kawin, anak 3 – K/3) memiliki penghasilan yang sama. Beban pajak untuk Tn. Putra akan lebih besar daripada Tn. Deni dikarenakan gaya pikul (pembelanjaan atau pengeluaran) Tn. Putra lebih sedikit daripada Tn. Deni.

d. Teori Kewajiban Pajak Mutlak (Teori Bakti)

Bertentangan dengan tiga teori yang telah dikemukakan sebelumnya, dimana teori-teori tersebut tidak mengedepankan keperluan negara diatas keperluan rakyatnya, teori ini didasarkan kepada ideologi *Organische Staatleer*. Ideologi ini memberi tahu bahwa sebab sifat suatu negara, muncul hak absolut untuk memungut pajak. Masyarakat tidaklah berdiri sendiri, karena tidak adanya persekutuan tidak akan ada individu. Oleh sebab itu persekutuan (yang bermetamorfosa menjadi negara) memiliki hak atas satu dan yang lainnya. Akibatnya masing-masing orang akan paham bahwa menjadi suatu kewajiban absolute untuk menyetor tanda baktinya terhadap negara dengan cara pembayaran pajak.

e. Teori Asas Gaya Beli

Teori ini tidak mempermasalahkan awal mula negara memungut pajak, namun semata-mata mengamati pada dampak yang dihasilkannya dan melihat dampak yang baik itu sebagai alasan keadilannya. Berdasarkan teori ini, peran pemungutan pajak diibaratkan sebagai pompa, yaitu merebut kemampuan membeli dalam rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara, lalu mengarahkan kembali kepada masyarakat dengan tujuan menjaga kehidupan masyarakat dan membawa ke arah yang telah ditentukan. Teori ini memberi tahu bahwa keutamaan masyarakatlah yang bisa dianggap sebagai landasan keadilan pemungutan pajak.

2.2.1.4 Tarif Pajak

Menurut Resmi (2017) agar dapat menghitung besarnya jumlah pajak yang terutang, terdapat dua unsur, yaitu tarif pajak dan dasar pengenaan pajak. Tarif pajak sendiri bisa berupa angka atau presentase tertentu. Jenis tarif pajak dapat dibedakan menjadi :

- a. Tarif Pajak Tetap, merupakan tarif yang berpangkal pada angka atau jumlah yang tetap berapapun bedarnya dasar pengenaan pajak. Tarif pajak tetap di terapkan di Indonesia pada biaya materai. Pembayaran dengan cek atau bilyet giro berapapun jumlahnya akan dikenakan pajak sejumlah Rp6.000,-. Bea materai juga dipakai untuk surat perjanjian atau dokumen tertentu yang telah dikukuhkan pada peraturan bea materai.
- b. Tarif Proporsional (Seimbang), merupakan tarif berupa presentase khusus yang sifatnya konstan dengan berapapun dasar pengenaannya. Pajak yang terutang akan semakin besar secara proporsional atau seimbang mengikuti dasar pengenaan pajaknya. Sebagai contoh, di Indonesia tarif proporsional di tetapkan terhadap PPN (tarif 10%), PPh Pasal 23 (tarif 15% serta 2% untuk jasa lainnya), PPh Pasal 26 (tarif 20%), dan sebagainya.
- c. Tarif Progresif (Meningkat), merupakan tarif yang memiliki presentase khusus yang akan bertambah tinggi seiring semakin meningkatnya dasar pengenaan pajak. Tarif progresif dapat dibedakan menjadi :
 - 1) Tarif Progresif – Proporsional, merupakan tarif berupa presentase khusus yang akan bertambah tinggi seiring meningkatnya dasar pengenaan pajak dan peningkatan presentase tersebut bersifat konstan.
 - 2) Tarif Progresif – Progresif, merupakan tarif berupa presentase khusus yang akan bertambah tinggi seiring meningkatnya dasar pengenaan pajak dan peningkatan presentase tersebut juga semakin meningkat.
 - 3) Tarif Progresif – Degresif, merupakan tarif berupa presentase khusus yang akan bertambah tinggi seiring meningkatnya dasar pengenaan pajak, namun peningkatan presentase tersebut bertolak belakang dengan kenaikan presentase yang semakin menurun.
 - 4) Tarif Degresif (Menurun), merupakan tarif berupa presentase khusus yang akan berkurang atau menurun seiring meningkatnya dasar pengenaan pajak.

2.2.2. Pendapatan Daerah

2.2.2.1. Pengertian Pendapatan Daerah

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004, tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah Pasal 1 angka 18 bahwa Pendapatan asli daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pengertian pendapatan asli daerah menurut undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, n.d. yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

2.2.2.2. Sumber Pendapatan Daerah

a. Pajak daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

b. Retribusi daerah, termasuk hasil dari pelayanan Badan Layanan Umum (BLU) Daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan pribadi. Retribusi daerah ada 3 macam yaitu

- 1) Retribusi Jasa Umum
- 2) Retribusi Jasa Usaha
- 3) Retribusi Perizinan

c. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan

Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan ini mencakup:

- 1) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
- 2) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik pemerintah/Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
- 3) Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok masyarakat

d. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah

Lain-lain PAD yang sah merupakan penerimaan daerah yang tidak termasuk dalam jenis pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Jenis-jenis lain-lain pendapatan daerah yang sah terdiri dari:

- 1) Hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan
- 2) Jasa giro
- 3) Pendapatan bunga
- 4) Penerimaan atas tuntutan ganti kerugian daerah
- 5) Penerimaan komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat penjualan dan/atau pengadaan barang dan atau jasa oleh daerah
- 6) Penerimaan keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing
- 7) Pendapatan denda atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan
- 8) Pendapatan denda pajak
- 9) Pendapatan denda retribusi
- 10) Pendapatan hasil eksekusi atas jaminan
- 11) Pendapatan dari pengembalian
- 12) Fasilitas sosial dan fasilitas umum
- 13) Pendapatan dari penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan
- 14) Pendapatan dari angsuran/cicilan penjualan.

2.2.3. Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Mardiasmo (2018) dalam Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud dengan bumi merupakan permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada dibawahnya. Dimana permukaan bumi tersebut meliputi tanah dan perairan pedalaman termasuk didalamnya tambak, perairan dan rawa-rawa, beserta seluruh laut yang termasuk dalam kawasan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Bangunan merupakan konstruksi teknik yang diletakan atau dilekatkan secara permanen di tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Dimana yang tergolong dalam bangunan adalah :

- a. Jalan tol
- b. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan
- c. Pagar mewah
- d. Taman mewah
- e. Tempat olahraga, galangan kapal, dermaga
- f. Kolam renang
- g. Tempat penampungan atau kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- h. Fasilitas lain yang mempunyai manfaat

2.2.3.2 Dasar Hukum Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Pemungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan dilandaskan kepada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomer 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. Semenjak ditetapkannya Undang-Undang Nomer 28 tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, kemudian yang memiliki kewenangan dalam memungut Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ialah pemerintah daerah kabupaten atau kota. Sedangkan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pertambangan, Perhutanan dan Perkebunan (PBB-P3) masih dibawah kebijakan pemerintah pusat melalui Direktorat Jendral Pajak (DJP).

2.2.3.3 Asas Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Mardiasmo (2018) ada beberapa asas pada pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu :

- a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan.
- b. Adanya kepastian hukum.
- c. Adil dan mudah dimengerti.
- d. Menghindari pajak berganda.

2.2.3.4 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Yang menjadi objek kena pajak sesuai dengan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan pasal 2 (1) ialah bumi dan/atau bangunan.
- b. Bumi dan/atau bangunan
 - 1) Dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan pasal 1 (1) yang dimaksud dengan bumi ialah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Dimana permukaan bumi meliputi dataran tanah dan perairan pedalaman serta laut di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
 - 2) Dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan pasal 1 (2) yang dimaksud dengan bangunan ialah konstruksi teknik yang diletakan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Yang termasuk dalam presepsi bangunan ialah jalan lingkungan yang terdapat pada suatu kelompok bangunan seperti pada hotel, pabrik dan emplasmennya yang menjadi satu kesatuan dalam lingkungan bangunan tersebut, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan atau kilang minyak, gas dan air, pipa minyak dan menara serta fasilitas lain yang dapat memberikan manfaat.

Dalam penentuan penggolongan bumi atau tanah harus memperhatikan faktor-faktor berikut :

- 1) Posisi atau letak.
- 2) Peruntukan.
- 3) Manfaat.
- 4) Kondisi lingkungan, dan lain sebagainya.

Dalam menentukan bangunan harus memperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- 1) Komposisi atau bahan yang dipakai atau digunakan.
- 2) Rekayasa.
- 3) Posisi atau letak.
- 4) Kondisi lingkungan dan lain sebagainya.

c. Pengecualian objek pajak

Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan pasal 3 menyatakan bahwa ada beberapa objek pajak yang dapat tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu objek pajak yang :

- 1) Dimanfaatkan oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah untuk melangsungkan penyelenggaraan pemerintahan.
 - 2) Dimanfaatkan hanya untuk melayani kepentingan umum, serta tidak diperuntukan mencari keuntungan, antara lain :
 - a) Aspek ibadah, misalnya : masjid, wihara, pura, gereja.
 - b) Aspek kesehatan, misalnya : rumah sakit.
 - c) Aspek pendidikan, misalnya : sekolah, pesantren, madrasah.
 - d) Aspek sosial, misalnya : panti asuhan.
 - e) Aspek kebudayaan nasional, misalnya : candi, museum.
 - 3) Dimanfaatkan untuk pemakaman, merupakan peninggalan purbakala, dan sejenis dengan itu
 - 4) Merupakan hutan lindung, hutan wisata, hutan suaka alam, taman nasional, lahan pengembalaan yang menjadi wewenang desa, dan lahan negara yang belum memiliki beban suatu hak.
 - 5) Dimanfaatkan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
 - 6) Dimanfaatkan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang diatur oleh Menteri Keuangan.
- d. Objek pajak yang diperuntukan oleh negara guna kepentingan pemerintahan, ketentuan atas pengenaan pajaknya diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.

2.2.3.5 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan pasal 4 Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi subjek Pajak Bumi dan Bangunan ialah orang pribadi atau organisasi atau badan yang secara aktual memiliki hak dan memperoleh manfaat atas bumi, mempunyai, menguasai serta memperoleh manfaat atas bangunan. Subjek pajak yang mendapatkan kewajiban membayar pajak, maka subjek tersebut menjadi Wajib Pajak. Oleh karena itu, bukti pembayaran atau pelinasan pajak bukan merupakan tanda kepemilikan hak.

2.2.3.6 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Mardiasmo (2018) mengemukakan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) nominal yang pada umumnya didapatkan dari transaksi jual-beli yang terjadi secara lazim namun pada saat tidak terjadi transaksi jual-beli, maka NJOP akan ditentukan dengan cara membandingkan harga objek pajak tersebut dengan beberapa metode, yaitu :

- a. Membandingkan dengan objek pajak sejenis merupakan salah satu metode atau pendekatan guna menentukan NJOP dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lainnya sejenis, yang fungsinya sama dan berdekatan letaknya serta sudah diketahui harga jualnya.
- b. Harga perolehan baru ialah suatu metode atau pendekatan guna menentukan NJOP dengan cara memperhitungkan semua biaya yang dikururkan guna memperoleh objek tersebut ketika penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan pengusutan berdasarkan keadaan fisik objek tersebut.
- c. Harga jual pengganti yaitu salah satu metode atau pendekatan untuk menentukan NJOP yang didasari oleh hasil produksi objek pajak tersebut.

Dasar yang menjadi klasifikasi penentuan besarnya NJOP :

- 1) Objek Pajak Sektor Perdesaan
- 2) Objek Pajak Sektor Perkebunan
- 3) Objek Pajak Sektor Kehutanan dan Hak Pengusaha Hutan, Hak Pengusaha Hasil Hutan, Izin Pemanfaatan Kayu dan Izin Sah Lainnya selain Hak Pengusaha Hutan Tanaman Industri.

- 4) Objek Pajak Sektor Kehutanan atas Hak Pengusaha Hutan Taman Industri.
- 5) Objek Pajak Sektor Pertambangan Minyak dan Gas
- 6) Objek Pajak Sektor Pertambangan Energi Panas Bumi.
- 7) Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas Selain Pertambangan Energy Panas Bumi dan Galian C.
- 8) Objek Pajak Sektor Pertambangan Non Migas Galian C.
- 9) Objek Pajak Sektor Pertambangan yang dioperasikan Berdasarkan Kontrak Karya atau Kontrak Kerja Sama.
- 10) Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Laut.
- 11) Objek Pajak Usaha Bidang Perikanan Darat.
- 12) Objek Pajak yang Bersifat Khusus

2.2.3.7 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

Berdasarkan Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan pasal 3 dijelaskan bahwa NJOPTKP ialah limit nilai jual objek pajak yang tidak dikenai pajak. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 201/KMK.04/2000 mengatur batas maksimum NJOPTKP untuk masing-masing kabupaten atau kota yaitu sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Bilamana seorang wajib pajak memiliki lebih dari satu objek pajak, maka yang diberikan NJOPTKP hanyalah salah satu objek pajak yang memiliki nilai paling besar, sedangkan objek pajak yang lain akan dikenakan tarif secara utuh tanpa dikurangi dengan NJOPTKP.

Besarnya NJOPTKP akan ditentukan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jendral Pajak dibawah naungan Kementerian Keuangan dengan mempertimbangkan masukan dari kepala daerah (gubernur atau bupati atau walikota) setempat.

2.2.3.8 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Mardiasmo (2018) Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) merupakan suatu presentase khusus yang ditentukan dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar perhitungan PBB. Pada Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan pasal 6 dijelaskan bahwa NJKP ditetapkan yang paling rendah sebesar 20% dan yang paling tinggi sebesar 100% dari besarnya

NJOP. Berdasarkan Peraturan Pemerintah NJKP pasal 1, besarnya NJKP sebagai berikut :

- a. Bidang perkebunan, perhutanan dan pertambangan sejumlah 40% dari NJOP.
- b. Objek pajak yang memiliki nilai jual kurang dari Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebesar 20% dari NJOP
- c. Objek pajak yang memiliki nilai jual Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atau lebih sebesar 40% dari NJOP

2.2.3.9 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, tarif Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Peraturan Daerah, dimana tarif tertinggi ditetapkan sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).

2.2.3.10 Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Dalam Penjelasan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Pasal 81, dijelaskan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan dihitung berdasarkan nilai jual untuk bangunan sebelum diterapkan tarif pajak dikurangi terlebih dahulu dengan Nilai Jual Tidak Kena Pajak sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Contoh:

- Wajib pajak A mempunyai objek pajak berupa:
- Tanah seluas 800 m² dengan harga jual Rp300.000,00/m²;
- Bangunan seluas 400 m² dengan nilai jual Rp350.000,00/m²;
- Taman seluas 200 m² dengan nilai jual Rp50.000,00/m²;
- Pagar sepanjang 120 m dan tinggi rata-rata pagar 1,5 m dengan nilai jual Rp175.000,00/m².

Besarnya pokok pajak yang terutang adalah sebagai berikut:

1. NJOP Bumi: $800 \times \text{Rp}300.000,00 = \text{Rp } 240.000.000,00$
2. NJOP Bangunan
 - a) Rumah dan garasi
 $400 \times \text{Rp}350.000,00 = \text{Rp } 140.000.000,00$
 - b) Taman
 $200 \times \text{Rp}50.000,00 = \text{Rp } 10.000.000,00$
 - c) Pagar
 $(120 \times 1,5) \times \text{Rp}175.000,00 = \underline{\text{Rp } 31.500.000,00} +$
- Total NJOP Bangunan $\text{Rp } 181.500.000,00$
- Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak $= \underline{\text{Rp } 10.000.000,00} -$
- Nilai Jual bangunan Kena Pajak $= \underline{\text{Rp } 171.500.000,00} +$
3. Nilai Jual Objek Pajak Kena Pajak $= \text{Rp } 411.500.000,00$
4. Tarif pajak efektif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah 0,2%.
5. PBB terutang: $0,2\% \times \text{Rp}411.500.000,00 = \text{Rp } 823.000,00$

2.2.4. Landasan yang Mengatur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pada penelitian ini penulis membahas pajak daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Setelah diberlakukannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, sebagai pengganti Undang-Undang Nomer 34 Tahun 2000, membuat banyak perubahan dalam sistem tata kelola pajak bumi dan bangunan terutama pada sektor perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) yang pada mulanya dikelola oleh pemerintah pusat kini dikelola oleh pemerintah daerah.

Hal tersebut merupakan salah satu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah serta desentralisasi fiskal. Dengan adanya pengalihan peraturan ini maka aktivitas yang berkaitan dengan mekanisme pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, penagihan atau pemungutan serta

pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan akan dilakukan oleh pemerintah daerah (kabupaten atau kota)

Ketika PBB masih dikelola oleh pemerintah pusat, penerimaan negara dari PBB memiliki proporsi 90% berbanding 10%. Dimana 90% untuk pemerintah daerah dan 10% diberikan untuk pemerintah pusat.

Dana bagi hasil dari PBB untuk pemerintah daerah sebesar 90% akan didistribusikan dengan rincian sebagai berikut :

- a. 16,2% untuk pemerintah provinsi yang terkait.
- b. 64,8% untuk kabupaten atau kota yang terkait.
- c. 9% dialokasikan sebagai biaya pemungutan.

Kemudian 10% penerimaan PBB untuk pemerintah pusat, akan diperuntukan kepada seluruh kabupaten atau kota, dengan rincian:

- a. 6,5% dialokasikan secara merata untuk seluruh kabupaten atau kota. Pengalokasian ini memiliki tujuan dalam rangka pemerataan kemampuan keuangan antar daerah.
- b. 3.5% dialokasikan sebagai insentif kepada kabupaten atau kota yang realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada tahun anggaran sebelumnya tercapai atau bahkan melampaui rencana penerimaan yang sudah ditetapkan. Pemberian insentif ini bertujuan untuk mendorong insentififikasi pemungutan PBB.

Setelah dilakukan peralihan melalui penetapan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, seluruh pendapatan dari bidang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan akan masuk ke dalam kas pemerintah daerah. Perolehan dari tata kelola pajak tersebut 100% masuk ke kas pemerintah daerah setempat, sehingga pemerintah pusat tidak akan mendapatkan bagi hasil lagi.

2.2.5. Efektivitas

2.2.5.1. Pengertian Efektivitas

Menurut Halim & Kusufi (2017) efektivitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang ditetapkan. Secara sederhana efektivitas merupakan perbandingan *outcome* dengan *output*. Efektivitas menunjukkan kesuksesan atau kegagalan dalam pencapaian tujuan sebuah kegiatan/

kebijakan dimana ukuran efektivitas merupakan refleksi output. Efektivitas terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Efektivitas merupakan hubungan antara output dengan tujuan.

Menurut Mardiasmo (2018), efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif. Efektivitas tidak menyatakan tentang berapa besar biaya yang telah dikeluarkan untuk mencapai tujuan tersebut. Biaya boleh jadi melebihi apa yang telah dianggarkan, boleh jadi dua kali lebih besar atau bahkan tiga kali lebih besar daripada yang telah dianggarkan. Efektivitas hanya melihat apakah suatu program atau kegiatan telah mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Efektivitas adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan suatu pajak dengan potensi atau target penerimaan pajak itu sendiri.

Efektifitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan potensi atau target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang telah dilakukan di Kabupaten Banyumas. Efektif atau tidaknya pungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang dilakukan di Kabupaten Banyumas akan dapat dilihat dari hasil yang telah dicapai dengan disesuaikan pada target awal yang telah ditentukan.

Menurut penulis menyimpulkan bahwa Efektivitas merupakan ukuran yang menentukan keberhasilan sebuah organisasi dilihat dari ketercapaian hasil yang telah diprogramkan dengan target yang direncanakan.

2.2.5.2. Indikator Efektivitas

Menurut Mardiasmo (2018), indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (outcome) dari keluaran (output) program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi keluaran yang

dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja yang dilakukan suatu unit organisasi.

Menurut Mahmudi, tingkat efektivitas dapat diketahui dari hasil hitung formulasi efektivitas. Formula untuk mengukur efektivitas terkait dengan perpajakan adalah perbandingan antara realisasi pajak dengan target pajak. Rumus yang digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah:

Semakin besar kontribusi output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program, atau kegiatan. Jika ekonomi berfokus pada input dan efisiensi pada output atau proses, maka efektivitas berfokus pada *outcome* (hasil). Suatu organisasi, program, atau kegiatan dinilai efektif apabila output yang dihasilkan bisa memenuhi tujuan yang diharapkan atau dikatakan *spending wisely*.

2.2.6. Kontribusi

Menurut Mahmudi (2018:12), kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah (khususnya pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan) periode tertentu dengan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) periode tertentu pula.

Kontribusi dapat di artikan sebagai sumbangan yang diberikan dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Jika pemerintah dapat mengoptimalkan sumber penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan potensi penerimaannya semakin tinggi maka kontribusi terhadap pendapatan asli daerah akan meningkat.

Menurut penulis kontribusi merupakan ukuran untuk mengetahui besarnya sumbangan pajak daerah khususnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan terhadap pendapatan asli daerah.

2.2.7. Trend

2.2.7.1. Pengertian *Trend*

Analisis *trend* dilakukan dengan mengetahui kecenderungan baik berupa kenaikan atau penurunan kinerja selama kurun waktu tertentu (Mahmudi, 2016).

Garis *trend* pada dasarnya garis regresi dan variabel bebas (X) merupakan variabel waktu. Tren garis lurus (linier) merupakan suatu *trend* yang diramalkan naik atau turun secara garis lurus. Variabel waktu sebagai variabel bebas dapat menggunakan waktu tahunan, semesteran, bulanan, atau mingguan. Analisis tren garis lurus (linier) terdiri atas metode kuadrat kecil atau (least square) dan moment.

2.2.7.2. Kegunaan Analisis *Trend*

Secara umum, semua anggaran termasuk analisis tren peramalan (*forecasting*) anggaran pendapatan (penjualan), mempunyai tiga kegunaan pokok yaitu :

- a. pedoman kerja;
- b. sebagai alat pengkoordinasi kerja;
- c. sebagai alat pengawasan kerja yang membantu manajemen dalam mencapai tujuan perusahaan.

Secara khusus, anggaran pendapatan (penjualan) berguna sebagai dasar penyusunan semua anggaran dalam perusahaan, sebab bagi perusahaan yang menghadapi pangsa pasar yang sedang bersaing, anggaran pendapatan (penjualan) dalam penyusunannya menjadi prioritas utama yang harus disusun paling awal dari semua budget yang lain.

Menurut M.Munandar, dengan melihat uraian di atas anggaran pendapatan (penjualan) memiliki manfaat yakni dalam hal perencanaan, pedoman, koordinasi, pengawasan dan evaluasi :

- a. Perencanaan (*Planing*)

Adanya perencanaan terpadu. Anggaran perusahaan dapat digunakan sebagai alat untuk merumuskan rencana perusahaan dan untuk menjalankan pengendalian terhadap berbagai kegiatan perusahaan secara menyeluruh. Dengan demikian, anggaran merupakan suatu alat

manajemen yang dapat digunakan baik dalam keperluan perencanaan maupun pengendalian.

b. Pedoman (*Dispacing*)

Sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan perusahaan. Anggaran dapat memberikan pedoman yang berguna baik manajemen puncak maupun manajemen menengah. Anggaran yang disusun dengan baik akan membuat bawahan menyadari bahwa manajemen memiliki pemahaman yang baik tentang operasi perusahaan dan bawahan akan mendapatkan pedoman yang jelas dalam melaksanakan tugasnya. Disamping itu, penyusunan anggaran memungkinkan perusahaan untuk mengantisipasi defisit dalam pengelolaan anggaran sehingga kinerja menjadi lebih baik.

c. Organisasi (*Coordination*)

Sebagai alat pengkoordinasi kerja. Penganggaran dapat memperbaiki koordinasi kerja perusahaan. Sistem anggaran memberikan ilustrasi operasi perusahaan secara keseluruhan, oleh karena itu sistem anggaran memungkinkan para manager divisi untuk melihat hubungan antar bagian (divisi).

d. Pengawasan (*Controlling*)

Sebagai alat pengawasan kerja. Anggaran memerlukan serangkaian standar prestasi atau target yang bisa dibandingkan dengan realisasinya sehingga pelaksanaan setiap aktivitas dapat dinilai kinerjanya. Dalam menentukan standar acuan diperlukan pemahaman yang realistis dan analisis yang seksama terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan. Penentuan standar yang sembarangan tanpa didasari oleh pengetahuan dapat menimbulkan lebih banyak masalah daripada manfaat. Hal ini mengingat standar dalam anggaran yang ditetapkan secara sembarangan tersebut mungkin merupakan target yang mustahil untuk dicapai karena terlalu tinggi atau terlalu rendah. Standar yang ditetapkan terlalu tinggi akan menimbulkan frustrasi ketidakpuasan. Sebaliknya penetapan standar yang terlalu rendah akan menjadikan

biaya menjadi tidak terkendalikan, menurunkan laba dan semangat kerja.

e. Evaluasi (*Evaluation*)

Sebagai alat evaluasi kegiatan perusahaan. Anggaran yang disusun dengan baik menerapkan standar yang akan memberikan pedoman bagi perbaikan operasi perusahaan dalam menentukan langkah-langkah yang ditempuh agar pekerjaan bisa diselesaikan dengan cara yang baik, artinya menggunakan sumber-sumber perusahaan yang dianggap paling menguntungkan. Terhadap penyimpangan yang mungkin terjadi dalam operasionalnya perlu dilakukan evaluasi yang dapat masukan untuk menentukan keputusan manajemen di masa depan.

2.3. Hubungan Antar Variable

2.3.1. Analisis Efektifitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Menurut Mardiasmo (2018) menjelaskan bahwa indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (outcome) dari keluaran (output) program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi keluaran yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja yang dilakukan suatu organisasi (Halim & Kusufi, 2017)

Menurut Mahmudi (2016) mengemukakan tingkat efektivitas dapat diketahui dari hasil hitung formulasi efektivitas. Formula untuk mengukur efektivitas terkait dengan perpajakan adalah perbandingan antara realisasi pajak dengan target pajak.

H_1 : Jumlah realisasi Pajak Bumi dan Bangnan Perdesaan dan Perkotaan lebih besar dari target penerimaan Pajak Bumi dan Bangnan Perdesaan dan Perkotaan.

2.3.2. Analisis Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Jika potensi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan semakin besar dan pemerintah daerah dapat mengoptimalkan sumber penerimaannya dengan meningkatkan target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan yang berlandaskan potensi sesungguhnya, hal ini dapat meningkatkan total hasil dana perimbangan. Sehingga akan mengurangi ketergantungan pemerintah daerah kepada pemerintah pusat. Untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan.

H₂ : Jumlah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan berkontribusi besar terhadap Pendapatan Asli Daerah.

2.3.3. Analisis *Trend* Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Dengan mengetahui *trend* (kecenderungan) dari suatu sector pajak, diharapkan pemerintah dapat menyesuaikan kebijakan untuk tahun berikutnya pada saat membuat rancangan anggaran penerimaan daerah atau pada saat membuat kebijakan guna memenuhi target tersebut.

H₃ : *Trend* Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan bernilai positif atau memiliki cenderung naik.

2.4. Kerangka Pemikiran

Kerangka konseptual merupakan suatu bentuk kerangka berpikir yang dapat digunakan sebagai pendekatan dalam memecahkan masalah. Biasanya kerangka penelitian ini menggunakan pendekatan ilmiah dan memperlihatkan hubungan antar variabel dalam proses analisisnya.

Berdasarkan uraian di atas dapat digambarkan dalam sebuah kerangka pemikiran untuk penelitian ini sebagai berikut :

Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran

