

BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1 Pajak

2.1.1 Pengertian Pajak

Pajak sesuai dengan undang-undang nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat terhadap undang-undang nomor 6 tahun 1993 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan yang berbunyi “pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Sedangkan pengertian pajak menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

2.1.2 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 memasukan 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.

Menurut Endang, Suhono, dan Kosasih (2020:3) sejatinya pajak memiliki empat fungsi, yaitu:

- 1) Fungsi Anggaran (Budgetair) yaitu pemerintah memerlukan dana untuk membiayai seluruh pengeluaran yang berkaitan dengan proses pemerintahan, baik itu pengeluaran rutin maupun pengeluaran untuk melaksanakan pembangunan.
- 2) Fungsi Mengatur (Regulerend) yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah guna mencapai tujuan tertentu dalam bidang sosial dan pertumbuhan ekonomi.
- 3) Fungsi Stabilitas yaitu pajak membuat pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga, sehingga inflasi maupun deflasi dapat dikendalikan.
- 4) Fungsi Redistribusi pendapatan yaitu pemanfaatan pajak untuk membuka lapangan pekerjaan. Pajak dibunakan untuk membiayai semua kepentingan umum.

2.1.3 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 dan tidaknya suatu pemungutan pajak. Menurut Adam Smith, Ada empat asas pemungutan pajak, yakni:

- 1) Asas Persamaan (equity)

Asas ini menekankan bahwa pada wajib pajak atau masyarakat tiap negara seharusnya memberikan sumbangannya, sebanding dengan kemampuan

mereka masing-masing yaitu sehubungan dengan keuntungan yang mereka terima di bawah perlindungan negara. Yang dimaksud keuntungan disini yakni besar kecilnya pedapatan yang diperoleh di bawah perlindungan negara. Dalam asas equility ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi di antara wajib pajak.

2) Asas Kepastian (certainty)

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

3) 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.

4) Asas Efisiensi (low cost of collection)

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

2.1.4 Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2018:4) pemungutan pajak memenuhi syarat sebagai berikut:

1) Syarat Keadilan

Syarat keadilan yaitu mencapai keadilan, undang-undang maupun pelaksanaan pemungutan pajak harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya

m mengenakan pajak secara umum dan merata. Sedangkan adil dalam pelaksanaannya yaitu memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan pajak.

2) Syarat Yuridis

Pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3) Syarat Ekonomis

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4) Syarat Finansial

Biaya pemungutan pajak harus lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5) Syarat Sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

2.2 Pajak Daerah

Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut pajak sesuai dengan pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, adalah kontribusi wajib pajak daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Beberapa pengertian yang terkait dengan pajak daerah menurut Mardiasmo (2018:14) adalah sebagai berikut:

- 1) Daerah otonom, selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintah dan kepetingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem negara kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- 3) Badan, yaitu sekumpulan orang atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha, meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan Lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, seperti Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Politik atau Organisasi Lainnya, Lembaga dan Bentuk Badan Lainnya termasuk Kontrak Investasi Kolektif dan Bentuk Usaha Tetap.
- 4) Subjek pajak, yaitu orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.

5) Wajib pajak yaitu orang pribadi atau badan, meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak, dan pemungutan pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

Dalam undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pajak daerah dibagi menjadi dua bagian yaitu:

1. Pajak Pusat, yang termasuk dalam pajak pusat yaitu: Pajak Penghasilan, PBB, Bea Cukai, PPN, PPnBM.
2. Pajak Daerah, terbagi dua yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.
 - Pajak Provinsi terdiri atas: Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak Rokok.
 - Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Rekalme, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukam Logam Dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (PBB P2), Bea Perolehan Hak Atasa Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

2.3 Pajak Bumi dan Bangunan

2.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Early 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.

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.

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:

- 1) Jalanan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan
- 2) Jalan tol
- 3) Kolam renang
- 4) Tempat olahraga
- 5) Galangan kapal, dermaga
- 6) Taman mewah

7) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.

Beri 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 di jadikan 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 Nomor 12 Tahun 1985, hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dengan imbangan pembagian sekurang-kurangnya 90% untuk pemerintah daerah tingkat 2 dan daerah tingkat 1 sebagian pendapatan daerah yang bersangkutan. Didasari pada pemikiran bahwa penggunaan hasil penerimaan PBB diarahkan kepada tujuan untuk kepentingan masyarakat di daerah di mana objek pajak berada. Oleh karenanya, sebagian besar hasil penerimaan PBB tersebut diarahkan kepada pemerintah daerah sebagai Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD). Dengan demikian penggunaan hasil penerimaan pajak sebagaimana di atas diharapkan akan merangsang masyarakat di daerah letak objek pajak untuk memenuhi kewajibannya membayar 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 di manfaatkan 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, pertambangan.

2.3.2 Proses Perairan Pajak Bumi dan Bangunan

2.3.2.1 Peraturan Daerah

Sebagaimana landasan hukum pemungutan PBB P2, pemda terlebih dahulu harus menetapkan Perda, sesuai pasal 95 (3) UU 28/2009 Perda tersebut harus menetapkan Perda, sesuai pasal 95 ayat (3) UU 28/2009 Perda tersebut harus mengatur sekurang-kurangnya:

- 1) Nama, objek, subjek PBB;
- 2) Dasar pengenaan tarif, dan cara perhitungan PBB P2;
- 3) Wilayah pemungutan;
- 4) Masa pajak;
- 5) Penetapan;
- 6) Tata cara pembayaran dan penagihan;

- 7) Kadaluwarsa;
- 8) Sanksi administratif; dan
- 9) Tanggal mulai berlakunya.

2.3.2.2 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:

1. Gedung kantor
2. Tempat pelayanan yang akan menerima jenis pelayanan antara lain:
 - 1) Pendaftaran objek pajak baru
 - 2) Mutasi objek/subjek pajak
 - 3) Pembetulan SPPT/SKPD
 - 4) Pembuata salinan dokumen perpajakan
 - 5) Keberatan atas penunjukan sebagai wajib pajak
 - 6) Keberatan atas pajak terutang
 - 7) Restitusi dan kompensasi
 - 8) Pengurangan denda administrasi
 - 9) Penentuan kembali jatuh tempo SPPT
 - 10) Penundaan tanggal pengembalian SPOP
3. Tempat informasi; dan
4. Tempat penerima pembayaran PBB P2 berupa bank pembayaran.

2.3.2.3 Sumber Daya Manusia

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

1. Fungsi pelayanan

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

2. Fungsi pendataan dan penilaian

Spesifikasi yang dibutuhkan antara lain pegawai harus dapat melakukan pendataan dan penataan 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).

3. Fungsi Penerimaan

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

4. Fungsi manajemen IT

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

5. 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.

6. 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.

2.3.3 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dibagi menjadi tiga cara menurut Waluyo (2005) yaitu:

1. 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.

2. *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 besar pajak yang harus dibayar. Penggunaan sistem ini merupakan cara yang menuntut warganya untuk bisa melakukan perubahan wajib pajak sendiri. Penggunaan sistem ini memerlukan kesadaran yang penuh dari masyarakat yang merupakan wajib pajak.

3. *With Holding System*

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

Selain beberapa cara pemungutan pajak yang diutarakan diatas buku Mardiasmo dijelaskan bahwa dalam pemungutan pajak dilarang diborongkan. Sehingga, setiap wajib pajak membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau perundang-undangan wajib perpajakan. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan ketetapan kepala daerah dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Kepala Daerah (SKPD) atau dokumen lain

yang dipersamakan berupa karcis dan nota perhitungan. Wajib pajak yang memiliki kewajiban perpajakan sendiri dibayarkan dengan surat pemberitahuan pajak (SPTDP), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

2.3.4 Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan

Menurut Mulyadi (2001) 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. Prosedur Berdasarkan Peraturan Bupati Belu Nomor 24 Tahun 2019 tentang sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, sebagai berikut:

1. Pendaftaran

Pasal 4:

- 1) Pendaftaran objek PBB-P2 dilakukan oleh Subjek Pajak dengan cara mengisi surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) dan lampiran surat pemberitahuan objek pajak (LSPOP).
- 2) SPOP dan LSPOP diisi dengan jelas, benar, lengkap dan ditandatangani serta disampaikan ke Bapenda Kabupaten Belu, selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP dan LSPOP oleh Subjek of Pajak atau kuasanya.

- 3) Formulir SPOP dapat diperoleh dengan cuma-cuma di Bapenda Kabupaten Belu atau di tempat-tempat lain yang ditunjuk.

2. Pendataan

Pasal 5:

- 1) Pendataan subjek dan objek PBB-P2 dilakukan oleh tim pemutakhiran data PBB-P2 yang dapat bekerja sama dengan pihak kecamatan atau kelurahan/desa terkait.
- 2) Pendataan subjek dan objek PBB-P2 dilakukan dengan menuangkan/ hasilnya dalam formulir SPOP dan LSPOP, dengan ketentuan sebagai berikut: a.) setiap Wajib Pajak wajib mengisi SPOP dan LSPOP. b) SPOP dan LSPOP sebagaimana dimaksud pada huruf a, harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak atau kuasanya disertai dengan lampiran-lampiran yang diperlukan dan disampaikan kepada Bapenda Kabupaten Belu.c) sepanjang tidak ada perubahan data objek pajak, subjek pajak maupun Wajib Pajak maka data SPOP dan LSPOP dapat digunakan untuk penetapan PBB-P2 tahun selanjutnya.
- 3) Pendataan subjek dan objek PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan alternatif: a. penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP; b. identifikasi objek pajak; c. verifikasi data objek pajak; dan d. pengukuran bidang objek pajak.

Pasal 7:

- 1) Pendataan terhadap mutasi utuh tidak menghilangkan NOP induk.
- 2) Pendataan terhadap mutasi pecah, masing-masing penerima pecahan mendapatkan NOP baru, sisa tanah tetap menggunakan NOP lama.
- 3) Pendataan terhadap mutasi pecah tanpa ada sisa maka NOP diberikan kepada salah satu penerima mutasi pecah.
- 4) Terhadap NOP yang terkena pemutakhiran data dan atau tidak tercatat diberikan NOP baru.
- 5) Formulir permohonan untuk mutasi objek pajak dan subjek pajak baru sebagaimana tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 8:

- 1) Persyaratan dikeluarkannya NOP yang memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah diantaranya adalah: a. melampirkan alat bukti kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah; b. mengisi formulir SPOP dan L-SPOP disertai tanda tangan Wajib Pajak atau kuasanya.
- 2) Persyaratan dikeluarkannya NOP yang tidak memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah diantaranya adalah: a. surat keterangan dari desa/kelurahan atas pengாரapan tanah negara; b. mengisi formulir SPOP dan LSPOP disertai tanda tangan Wajib Pajak atau kuasanya.

- 3) Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sebagaimana tercantum dalam lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

3. Penilaian

Pasal 9:

- 1) Penilaian adalah kegiatan untuk menentukan NJOP yang akan dijadikan dasar penguasaan PBB P2.
- 2) Pelaksanaan penilaian dilakukan oleh Tim Penilaian PBB-P2 yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati. :
- 3) Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui : a. penilaian massal, dimana nilai jual objek bumi dihitung berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang terdapat pada setiap zona nilai tanah (ZNT) sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya f Komponen Bangunan (DBKB). b. penilaian individu diterapkan pada objek pajak umum yang bernilai tinggi atau objek pajak khusus. c. penentuan NJOP bumi dapat dilakukan melalui pendataan, pendaftaran dan pemetaan persil tanah /bumi untuk ditetapkan sebagai objek pajak.
- 4) Kegiatan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan tiga pendekatan penilaian, meliputi: a. pendekatan data pasar; b. pendekatan biaya; dan/atau c. pendekatan kapitalisasi pendapatan.
- 5) Penilaian dengan pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan objek pajak yang akan dinilai dengan objek pajak lain

yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian.

- 6) Penilaian dengan pendekatan biaya dilakukan untuk penilaian bangunan dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan.
- 7) Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan pada objek-objek yang menghasilkan (komersil) dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam satu tahun terhadap objek pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional, dan hak pengusaha.

4. Penetapan

Pasal 10:

- 1) Dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP.
- 2) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diklasifikasikan berdasarkan atas klasifikasi Bumi dan klasifikasi Bangunan.
- 3) Penetapan besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Tarif PBB-P2 sebagai berikut:

- a. untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen per tahun);
- b. untuk NJOP di atas Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per tahun.

- 4) Besaran pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dengan ayat (1) setelah dikurangi NJOPTKP.
- 5) Besaran Pokok PBB-P2 = Tarif x (NJOP - NJOPTKP).
- 6) Penghitungan besaran Pokok PBB-P2 dituangkan dalam SPPT.
- 7) Klasifikasi NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran.

Pasal 12:

- 1) Berdasarkan SPOP Bupati menerbitkan SPPT.
- 2) Bupati dapat melimpahkan penerbitan SPPT kepada Kepala Bapenda Kabupaten Belu.
- 3) SPPT PBB-P2 diterbitkan diawal tahun masa pajak
- 4) SPPT setiap tahun dihimpun dalam DHKP;
- 5) Sebelum disampaikan ke Wajib Pajak, dilakukan penelitian data SPPT (5 dengan data DHKP oleh Bidang Pendataan, Penilaian dan Penetapan Bapenda Kabupaten Belu.
- 6) SPPT yang telah diteliti diserahkan kepada Bidang Penagihan untuk selanjutnya diteruskan kepada Pihak Kecamatan ditandai dengan penandatanganan Berita Acara.
- 7) Pihak Kecamatan meneruskan SPPT bersama DHKP kepada pihak Desa/Kelurahan untuk diteruskan kepada wajib pajak.

- 8) Desa/Kelurahan wajib menyampaikan kembali Resi/bukti penerimaan SPPT yang telah ditandatangani oleh wajib pajak dan membuat laporan penyampaian SPPT secara berkala kepada Badan Pendapatan Daerah melalui Bidang Pendataan dan Penetapan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Belu.
- 9) SPPT PBB-P2 harus sudah sampai ke Wajib Pajak paling lambat 1 (satu) bulan sejak tanggal penerimaan oleh Kepala Desa/Lurah.
- 10) Bentuk, dan isi formulir SPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

5. Pembayaran

Pasal 14:

- 1) PBB-P2 yang terutang dibayar di Kas Daerah melalui Bank Tempat Pembayaran PBB-P2 atau Bidang Penagihan Bapenda Kabupaten Belu dengan menggunakan SPPT, SKP PBB-P2, SKPDKB, dan SKPDKBT.
- 2) Bank Tempat Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 15:

- 1) PBB-P2 harus dibayarkan sebelum lewat jatuh tempo pembayaran.
- 2) Jatuh tempo pembayaran PBB-P2 adalah yang tercantum di SPPT.
- 3) Jatuh tempo pembayaran PBB-P2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja setelah saat terutangnya pajak dan

paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

Pasal 16:

- 1) Wajib pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSPD dari bank.
- 2) SSPD dari bank merupakan bukti sah telah melakukan pembayaran PBB P2.
- 3) SSPD dibuat rangkap 3 (tiga) lembar:
 - a. Lembar ke-1 diberikan kepada wajib pajak setelah melakukan pembayaran PBB P2 dan dilakukan validasi;
 - b. Lembaran ke-2 sebagai arsip bank tempat pembayaran; dan
 - c. Lembar ke-3 diberikan kepada Bapenda Kabupaten Belu untuk proses pencocokan data dengan bank dan proses validasi.
- 4) SSPD dianggap sah apabila telah divalidasi petugas di tempat pembayaran.
- 5) Bentuk dan isi formulir SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagaimana tercantum dalam lampiran.

6. Penagihan

Pasal 21:

- 1) Penagihan dilaksanakan melalui penetapan STP PBB-P2 dan SKPDKB PBB-P2/atau SKPDKBT PBB-P2, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan.

- 2) STP PBB- P2, SKPDKB PBB - P2 dan/atau SKPDKBT PBB-P2, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diikuti dengan surat teguran, surat paksa/dengan pemasangan plang pengumuman belum membayar PBB P2 pada lokasi objek pajak.
- 3) Surat paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan
- 4) Tindakan penagihan dilakukan setelah jatuh tempo dan dengan terlebih dahulu menerbitkan surat teguran.
- 5) Bentuk dan isian formulir STP PBB, 5 Surat Teguran, Surat Paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

2.3.5 Tujuan Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UUD 1945 pasal 33, bumi meliputi perairan dan kekayaan alam yang terkandung di dalam dikuasai oleh negara. Penduduk yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya wajar menyerahkan sebagian dari kenikmatan yang diperoleh kepada negara melalui pembayaran pajak.

Memberi dasar hukum yang kuat pada pemungutan pajak atas harta tidak bergerak dan pajak bumi dan bangunan adalah jenis pajak tidak langsung dan hasil penerimaan yang digunakan untuk kepentingan masyarakat di daerah objek pajak yang bersangkutan. Sebagian hasil penerimaan pajak bumi dan bangunan diserahkan kepada daerah. Penggunaan pajak pada daerah diharapkan akan

merangsang masyarakat untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak. Pemenuhan kewajiban membayar pajak mencerminkan sifat kegotongroyongan rakyat akan pembiayaan pembangunan. Adapun yang menjadi tujuan pajak bumi dan bangunan adalah:

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

2.3.6 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Pasal 2 ayat 1 undang-undang PBB menyatakan yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan. Bumi meliputi permukaan bumi serta tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan meliputi konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Jalan raya, jembatan, gedung, pabrik dan sebagainya yang dilekatkan secara tetap dan utuh pada tanah dan atau perairan menjadi objek pajak bumi dan bangunan. Bangunan meliputi: a) jalan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan lain-lain yang

merupakan satu kesatuan kompleks bangunan; b) jalan tol; c) kolam renang; d) pagar mewah; e) tempat olahraga; f) galangan kapal dermaga; g) tanaman mewah; h) tempat penampungan kilang minyak, air dan gas; serta i) fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Objek pajak diklasifikasikan menurut nilai jualnya yang digunakan sebagai pedoman untuk memenuhi perhitungan pajak yang terutang. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan klasifikasi bumi yaitu: letak, peruntukan, pemanfaatan, dan kondisi lingkungan dan lain-lain. Sementara itu tidak semua bumi dan bangunan dikenakan pajak tetapi objek yang dikecualikan seperti pada pasal 3 ayat 1 perubahan undang-undang PBB (UU No.12 Tahun 1994). Seragam objek pajak yang tidak dikenakan PBB adalah:

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan, antara lain:
 1. Di bidang keagamaan, seperti masjid, gereja, wihara dan lain-lain.
 2. Di bidang sosial, seperti panti asuhan.
 3. Di bidang kesehatan, seperti rumah sakit, puskesmas.
 4. Di bidang pendidikan, seperti madrasah, pesantren, sekolah.
 5. Di bidang kebudayaan nasional, seperti museum, candi.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.

- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

2.3.7 Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan

Subjek PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas tanah, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Menurut teori Siti Resmi, ada Beberapa ketentuan khusus mengenai siapa yang menjadi subjek pajak diatur sebagai berikut:

- 1) Jika suatu subjek pajak memanfaatkan atau menggunakan bumi dan/atau bangunan milik orang lain bukan karena sesuatu hal berdasarkan undang-undang atau bukan karena perjanjian, objek pajak yang memanfaatkan/menggunakan bumi dan/atau bangunan ditetapkan sebagai wajib pajak.
- 2) Suatu subjek yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang atau badan yang memanfaatkan/menggunakan objek pajak, pajak tersebut sebagai wajib pajak.

Subjek pajak yang dalam waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedangkan untuk merawat objek pajak tersebut dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjukan sebagai wajib pajak.

2.4 Pendapatan Asli Daerah

2.4.1 Pengertian pendapatan asli daerah

Menurut Warsito pendapatan asli daerah (PAD) adalah pendapatan yang bersumber dan dibuat sendiri oleh pemerintah daerah. Sumber PAD terdiri dari: Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Laba dari Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan Pendapatan Asli Daerah Lainnya yang sah.

Adapun menurut Herlin Rahman: 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. 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

2.4.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah

Pemerintah daerah supaya dapat mengurus rumah tangganya sendiri dengan sebaik-baiknya, maka perlu diberikan sumber-sumber pembiayaan yang cukup. Tetapi mengingat bahwa tidak semua sumber pembiayaan dapat diberikan kepada daerah maka daerah diwajibkan untuk menggali segala sumber-sumber keuangan sendiri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 285 tentang pemerintah daerah, menyebutkan bahwa sumber-sumber pendapatan asli daerah adalah terdiri atas:

- a. Pendapatan asli daerah meliputi:
 - a) Pajak daerah
 - b) Retribusi daerah
 - c) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan
 - d) Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah;
- b. Pendapatan transfer; dan

Pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan

daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan undang-undang peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2.5 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti dan Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Feisi N. Prong, Robert Lambey, Lady D. Latjandu (2023)	Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Kepulauan Sangihe.	Penerapan sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 untuk prosedur pendaftaran, penilaian dan penetapan sudah sesuai prosedur yang berlaku sedangkan untuk prosedur pendataan, prosedur pembayaran dan prosedur penagihan belum dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe No. 1 Tahun 2013 dan Peraturan Bupati No. 39 Tahun 2013 yang mengatur tentang pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Kepulauan Sangihe. BPKPD diharapkan dapat berupaya mengatasi masalah dalam prosedur pemungutan PBB-P2 dengan melaksanakan pemuntahiran data secara keseluruhan dan menerapkan pembayaran secara online dan penyediaan jurusita pajak.
2.	Siti Rahmalia (2023)	Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Kota Banda Aceh.	Prosedur pemungutan PBB berdasarkan indikator pendaftaran, penilaian, penetapan dan pembayaran sudah berjalan sesuai SOP yang telah ditetapkan, akan tetapi di dalam indikator pendataan, penagihan dan pencatatan belum sesuai dengan SOP yang telah ditetapkan. Hal ini dibuktikan dengan ketetapan dan realisasi yang telah ditetapkan belum mencapai target yang telah ditetapkan setiap tahunnya, hambatannya adalah kepemilikan objek pajak dan kurangnya partisipasi masyarakat dalam membayar objek pajak. Penelitian ini menyimpulkan

			bahwa prosedur pemungutan PBB dalam meningkatkan PAD telah dilaksanakan meskipun ada kendala dalam pelaksanaannya.
3.	Harianti. H. Basri, Herman Karamoy, Syermi Mintalangi.(2022)	Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Manado.	Sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan sudah sesuai dengan peraturan undang-undang pajak bumi dan bangunan, meskipun masih terdapat kekurangannya pemahaman dan kesadaran dari wajib pajak dalam melunasi utang pajak. Untuk analisis pengendalian internal terhadap sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di Kota Manado sudah memadai dan memenuhi komponen-komponen dari pengendalian internal.
4.	Firmansyah Indra Bagus Wiratno (2022)	Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan PBB-P2 Pada Badan Pajak Dan Retribusi Daerah Kabupaten Lumajang.	Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dilaksanakan dengan pengisian Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak yang kemudian akan dilakukan pemeriksaan lapangan oleh pihak BPRD. Penetapan Pajak bumi dan Bangunan Perkotaan dilakukan setelah diterimanya berita acara pemeriksaan lapangan oleh bidang pendataan yang kemudian akan diberikan penomoran pada objek pajak dan dilanjutkan dengan di terbitkannya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Pembayaran PBB-P2 pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah (BPRD) Kabupaten Lumajang dilakukan berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dikeluarkan sesuai Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), akan tetapi untuk membantu wajib pajak Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) akan diserahkan berdasarkan data objek pajak.
5.	Amyati, Sri Ratu Hikmawati (2021)	Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Daerah Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah	Pelaksanaan sistem pemungutan pajak daerah yang diterapkan sistem <i>self assessment</i> dan <i>official assessment</i> . Prosedur yang diterapkan untuk pemungutan pajak daerah terdiri dari 9 kegiatan utama, pendaftaran, penetapan,

		Pada Badan Pelayanan Pajak Daerah.	penyetoran, permohonan angsuran, pembukuan dan pelaporan, keberatan dan banding, penagihan, pembedaan, pengambilan kelebihan bayar. Implementasi perda No. 3 Tahun 2018 tentang pajak daerah belum sepenuhnya menerapkan sistem Pengendalian Internal Pemerintah. Peningkatan PAD dari tahun ke tahun mengalami peningkatan.
6.	Khaeriel Hasanuddin, Neng Indriyani, Astuty Hasti. (2020)	Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa.	Proses penetapan objek pajak, Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa melakukan pendataan objek dan subjek pajak bumi dan bangunan. Dalam proses ini, Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa mengklasifikasikan pemberitahuan objek pajak untuk menghitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai dengan undang-undang nomor 12 tahun 1994 tentang pajak bumi dan bangunan. Sistem pembayaran pajak bumi dan bangunan pada kantor badan pendapatan daerah pemerintah kabupaten gowa menggunakan sistem offline dan online.
7.	Supri Lingga (2019)	Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Sarana Penunjang Efektivitas Penerimaan Asli Daerah (Pada Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kabupaten Dairi)	Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hanya saja dalam pelaksanaan sistem pemungutan PBB masih kurang disebabkan karena kurangnya sumber daya dalam melakukan pemungutan ataupun pendataan objek pajak keseluruh daerah yang ditetapkan sebagai Wajib Pajak, serta belum timbul kesadaran atau kejujuran Wajib Pajak dalam melapor objek pajak yang ditetapkan serta untuk membayar pajak sesuai dengan yang dikenakan. Tingkat Efektivitas Penerimaan PBB belum sesuai dengan yang ditargetkan, sehingga kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kabupaten Dairi dalam peningkatan pendapatan daerah belum optimal. Ini disebabkan karena kurang efektif dan efisennya pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan, hal ini dapat dilihat

			dari pelaksanaan sistem dan prosedur yang ada. Selain itu jumlah petugas pemungut pajak juga kekurangan SDM serta kemampuan dalam menerapkan sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
8.	Sinta Gusti Yani (2019)	Analisis Sistem Pemungutan Dan Pencatatan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Pemerintah Kota Bandar Lampung Dalam Perspektif Ekonomi Islam.	Secara keseluruhan sudah berjalan dengan cukup baik dan sudah mengikuti prosedur yang ada meskipun masih terdapat kekurangan dan hambatan. Dalam sistem pemungutan PBB di Kota Bandar Lampung sudah sesuai dengan standar pemerintahan yaitu dengan menggunakan aplikasi SISMIOP untuk mempermudah pemungutan PBB prosedur pencatatan akuntansi PBB-PP di Kota Bandar Lampung masih terdapat pencatatan yang belum sesuai, dengan pencatatan akuntansi yang di atur dalam PBB No 71 Tahun 2010.

Sumber: kompilasi dari berbagai penelitian

2.6 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah suatu dasar penelitian yang mencakup penggabungan antara teori, observasi, fakta, serta kajian pustaka yang akan dijadikan landasan dalam melakukan karya tulis ilmiah. Dimana model pemikirannya tentang bagaimana sebuah teori berhubungan dengan berbagai faktor yang akan diidentifikasi sebagai isu penting. Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Belu dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan. Pajak bumi dan bangunan adalah pajak pusat, dan merupakan bagian yang signifikan dari pendapatan diberikan kepada kabupaten karena PBB adalah pajak dari 90% dari kabupaten pendapatan dikembalikan ke kabupaten sebagai bagi hasil bahkan ada tanda-tanda diawal pelaksanaan otonomi daerah, seperti tarik- menarik antara pemerintah pusat dan daerah, lahirnya peraturan daerah dan keputusan kepala daerah bertentangan dengan kepentingan umum dan hukum lainnya.

Penelitian ini berfokus pada Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, dimana sistem pemungutan yang digunakan adalah Official Assessment System dan prosedur pemungutan pajaknya meliputi pendaftaran, pendataan, penilaian, penetapan, pembayaran dan penerimaan, serta penagihan. Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini sebagai berikut:

Gambar 2.1
Kerangka Berpikir

