

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Pajak

2.1.1 Definisi Pajak

Berdasarkan ketentuan pada Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang pajak, pajak adalah kontribusi wajib kas 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.

Terdapat beberapa pengertian atau definisi dari pajak berdasarkan pendapatan para ahli yang nampak berbeda namun mempunyai inti dan tujuan yang sama adalah sebagai berikut:

Pengertian pajak menurut Nj. Peldman dalam buku De Over Heidsmiddelen Van Indonesia (terjemahan): pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada pengusaha (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Menurut Rochmat Soemitro yang di kutip oleh Madiasmo bahwa: “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapatkan jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”. Menurut S.I. Djajadiningrat yang dikutip oleh Siti Resmi bahwa: “Pajak adalah sebagai suatu kewajiban menyerahkan

sebagai dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum”.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H. dalam buku Mardiasmo (2018:3), “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”

Dari beberapa definisi di atas yang telah dikemukakan oleh beberapa ahli bahwa terdapat ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak yaitu sebagai berikut:

1. Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan antara kontraprestasi individual oleh pemerintah.
3. Pajak dipungut oleh Negara, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
4. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dalam pemasukannya masih terdapat surplus, digunakan untuk membiayai.

2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan penting dalam kehidupan bernegara, khususnya dalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan Negara untuk membiayai semua pengeluaran, termasuk pengeluaran pembangunan. Terdapat dua fungsi pajak menurut Mardiasmo (2018:4), yaitu fungsi sumber keuangan negara atau anggaran (*Budgetair*) dan fungsi mengatur (*Regularend*).

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Fungsi pajak sebagai anggaran, artinya pajak merupakan salah satu sumber dari penerimaan pemerintah, yang memasukan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara, dengan tujuan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.

2. Fungsi Mengatur (*Regularend*)

Fungsi pajak sebagai mengatur, artinya pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur masyarakat baik dibidang ekonomi, sosial, maupun politik dengan tujuan tertentu. Pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu seperti:

- a. Pemberian intensif pajak (misalnya *tax holiday*).
- b. Pengenaan pajak ekspor untuk produk-produk tertentu untuk rangka memenuhi kebutuhan dalam negara.
- c. Pengenaan Bea Masuk dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah untuk produk-produk impor tertentu dalam rangka melindungi produk-produk dalam negeri.

2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan dan perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut (Mardiasmo, 2018:4-5):

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan pengajuan banding kepada Pengadilan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

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

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

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

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

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

Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang berlaku.

2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pajak merupakan sebuah mekanisme yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayar wajib pajak ke negara sehingga sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3 tiga sistem yaitu sebagai berikut (Mardiasmo, 2018:9):

1. *Official Assesment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2. *Self Assesment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.

3. *Withholding System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh wajib pajak.

2.1.5 Tarif Pajak

Tarif pajak merupakan dasar pengenaan pajak atas objek pajak yang menjadi tanggung jawab wajib pajak. Biasanya tarif pajak berupa presentase yang sudah ditentukan oleh pemerintah. Ada berbagai jenis tarif pajak dan setiap jenis pajak pun memiliki nilai tarif pajak yang berbeda-

beda. Dasar pengenaan pajak merupakan nilai dalam bentuk uang yang menghitung pajak terutang. Terdapat 4 (empat) macam tarif pajak menurut Mardiasmo (2016:11), yaitu:

1. Tarif Sebanding/Proporsional

Tarif ini berupa presentase yang tetap, terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proporsional terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak.

2. Tarif Tetap

Tarif ini berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.

3. Tarif Progresif

Presentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenakan pajak semakin besar.

4. Tarif Degresif

Presentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.

2.2 Pendapatan Asli Daerah

2.2.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan pada daerah

dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asa desentralisasi.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah pendapatan asli daerah yaitu bersumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, retribusi daerah, pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Menurut Mardiasmo (2018), “Pendapatan asli daerah adalah penerimaan daerah dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, hasil perusahaan milik daerah, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah”.

Pelaksanaan pembangun di daerah tidak bisa hanya mengandalkan dana perimbangan dari pusat, sehingga daerah harus dapat menggali potensi daerahnya untuk dapat digunakan sebagai pembiayaan pengeluaran rutin dan pengeluaran pembangunan daerah dalam era otonomi daerah demi meningkatkan pendapatannya. Pendapatan Asli Daerah dapat dijadikan indikator penting untuk menilai tingkat kemandirian Pemerintah Daerah dibidang keuangan.

Salah satu untuk melihat kemampuan daerah dari segi keuangan daerah dalam rangka mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat, adalah dengan melihat komposisi dari penerimaan daerah yang ada. Semakin besar komposisi pendapatan asli daerah, maka semakin pula

kemampuan pemerintah daerah untuk memikul tanggungjawab yang lebih besar. Tetapi semakin kecil komposisi pendapatan asli daerah terhadap penerimaan daerah maka ketergantungan terhadap pusat semakin besar.

2.2.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah

Dalam upaya memperbesar peran pemerintah daerah dalam pembangunan, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam membiayai kegiatan operasional rumah tangganya. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat bahwa pendapat asli daerah tidak dapat dipisahkan dengan belanja daerah, karena adanya saling terkait dan merupakan sautu alokasi anggaran yang disusun dan dibuat untuk melancarkan roda pemerintah daerah.

Sumber pendapatan asli daerah merupakan sumber keuangan daerah yang digali dalam daerah yang bersangkutan, maka terdapat empat sumber yang menjadi sumber pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah diantaranya yaitu: Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan, dan Lain – lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah

2.3 Pajak Daerah

2.3.1 Definisi Pajak Daerah

Pajak Daerah 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. Pengertian tersebut termuat di dalam Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009. Pajak atau kontribusi wajib yang diberikan oleh penduduk suatu daerah kepada pemerintah daerah ini akan digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan kepentingan umum suatu daerah.

Contohnya seperti pembangunan jalan, jembatan, pembukaan lapangan kerja baru, dan kepentingan pembangunan serta pemerintahan lainnya.

Selain untuk pembangunan suatu daerah, penerimaan pajak daerah merupakan salah satu sumber Anggaran Pendapatan Daerah (APBD) yang digunakan pemerintah untuk menjalankan program-program kerjanya.

2.3.2 Ciri-Ciri Pajak Daerah

Berikut ini ciri-ciri pajak daerah yang membedakannya dengan pajak pusat:

1. Pajak daerah bisa berasal dari pajak asli daerah atau pajak pusat yang diserahkan ke daerah sebagai pajak daerah.
2. Pajak daerah hanya dipungut di wilayah administrasi yang dikuasainya.
3. Pajak daerah digunakan untuk membiayai urusan/pengeluaran untuk pembangunan dan pemerintahan daerah.
4. Pajak daerah dipungut berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) dan Undang-undang sehingga pajaknya dapat dipaksakan kepada subjek pajaknya.

Unsur-unsur yang ada dalam pajak daerah pada dasarnya sama seperti unsur pajak lainnya yakni subjek pajak daerah, objek pajak daerah, dan tarif pajak daerah.

2.3.3 Jenis Pajak Daerah

Sama seperti pajak pusat, pajak daerah pun banyak jenisnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dibedakan menjadi dua bagian yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota.

1. Pajak provinsi terdiri dari: Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak Rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari: pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2.4 Pajak Bumi Dan Bangunan

2.4.1 Pengertian Pajak Bumi Dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas tanah dan atau bangunan di atasnya. PBB merupakan penerimaan pajak yang sangat diperlukan oleh suatu negara khususnya daerah, yaitu untuk kelancaran pembangunan serta kemajuan daerah itu sendiri. Karena PBB

merupakan sumber utama APBD penerimaan PBB tersebut di masukkan dalam kelompok penerimaan daerah dari hasil pajak.

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

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

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Dalam undang-undang tersebut yang dimaksudkan dengan bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan yang dimaksudkan dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Sesuai pengertian Pajak Bumi dan Bangunan di atas, maka obyek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut:

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

2.4.2 Dasar Hukum Pajak Bumi Dan Bangunan

- 1). UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan UU No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- 2). KMK No.201/KMK.04/2000 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.

- 3). KMK No. 523/KMK.04/1998 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 4). KMK No. 1004/KMK.04/1985 Tentang Penentuan Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang Menggunakan Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 5). Kep Dirjen Pajak Nomor: KEP-251/PJ./2000 Tentang Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 6). Kep Dirjen Pajak Nomor: KEP-16/PJ.6/1998 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE43/PJ.6/2003 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB dan Perubahan Nilai Perolehan.
- 7). Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE-57/PJ.6/1994 Tentang Penegasan dan Penjelasan Pembebasan PBB atas Fasilitas Umum dan Sarana Sosial Untuk Kawasan Industri dan Real Estate.

2.4.3 Objek Pajak Bumi Dan Bangunan

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

Objek pajak terbagi atas 4 sektor yaitu:

- a. Pedesaan dan perkotaan
- b. Perkebunan
- c. perhutanan

d. Pertambahan

Selain itu klasifikasi bangunan terdiri dari:

- a. Jalan lingkungan yang terletak didalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan emplasemenya, dan lain-lain yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan tol.
- c. Kolam renang.
- d. Pagar mewah.
- e. Tempat olahraga.
- f. Galangan kapal.
- g. Taman mewah.
- h. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Kategori pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah digunakan semata mata untuk kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.

1. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakal, atausejenisnya.
2. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
3. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
4. Digunakan oleh badan perwakilan organisasi internasional yang di tentukan oleh menteri keuangan.

Yang dimaksud dengan tidak memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tanggadariyayaan/ badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan²³ dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik negara sesuai pasal 2 undang-undang No. 5 tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok kehutanan.

2.4.4 Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

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

2.4.5 Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan

1. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak(NJOP).
2. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh kepala kantor wilayah direktorat jendral pajak atas nama menteri

keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Gubernur / bupati / Walikota (pemerintah daerah) setempat.

3. Dasar perhitungan pajak adalah yang ditetapkan serendah- rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari Nilai Jual Objek Pajak(NJOP).
4. Besarnya persentase ditetapkan dengan peraturan pemerintah dengan memperhatikan kondisi perekonomian nasional.

Besarnya Nilai Jual Objek Pajak ditetapkan setiap 3 tahun oleh kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah Daerah setempat (Bupati / Walikota).

Namun demikian untuk daerah tertentu dengan perkembangan pembangunan cukup pesat dimana akan berpengaruh pada cepatnya kenaikan harga tanah dan bangunan, maka penetapan Nilai Jual Objek Pajak mengacu kepada keputusan Menteri Keuangan nomor 523/KMK.04/1998.

Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, nilai objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya, harga perolehan baru atau nilai jual objek pajak pengganti. Yang dimaksud dengan :

- a. Perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan

cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

- b. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
- c. Nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

Besarnya nilai jual objek pajak (NJOP) ditentukan berdasarkan klarifikasi:

- a. Objek pajak sektor pedesaan dan perkotaan
- b. Objek pajak sektor perkebunan
- c. Objek pajak sektor atas hak pengusaha, hak pengusaha hasil hutan, izin pemanfaatan kayu serta izin sah lainnya selain hak pengusaha hutan tanaman industri.
- d. Objek pajak sektor kehutanan atas hak pengusaha hutan tanaman industri.
- e. Objek pajak sektor pajak peratambangan minyak dan gas bumi.
- f. Objek pajak sektor pertambangan energi panas bumi.

- g. Objek pajak sektor pertambangan non migas pertambangan energi panas bumi dan galian C.
- h. Objek pajak pertambangan non migas galian C.
- i. Objek pajak sektor pertambangan yang dikelola berdasarkan kontrak karya atau kontrak kerjasama.
- j. Objek pajak usaha bidang perikanan laut.
- k. Objek pajak usaha bidang perikanan darat; dan
- l. Objek pajak yang bersifat khusus.

Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melaporkan data objek menurut ketentuan undang-undang pajak bumi dan bangunan. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Objek Pajak kepada Wajib Pajak.

Pembayaran dan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan baik yang tercantum dalam SPPT, SKP maupun STP dapat dilakukan di:

- a. Bank Pemerintah
- b. Kantor Pos dan Giro
- c. Petugas Pemungut (*Collector*) yang ditunjuk secara resmi. Petugas yang ditunjuk harus menyetorkan hasil penagihan setiap hari ke tempat pembayaran yaitu Bank / Kantor Pos atau Giro.

Pihak-pihak yang berkaitan dengan Pajak Bumi dan Bangunan (Pejabat atau Aparatur Pajak, Wajib Pajak maupun Pihak lain) yang

melakukan pelanggaran akan dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi maupun sanksi pidana.

Pejabat yang dalam jabatannya bertugas langsung dengan objek pajak, terdiri dari Camat sebagai pembuat akta tanah wajib; menyampaikan laporan bulanan mengenai semua mutasi dan perubahan keadaan objek pajak secara tertulis kepada Direktorat Jenderal Pajak yang wilayah kerjanya meliputi objek pajak; memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Direktorat Jenderal Pajak.

Pejabat yang ada hubungannya dengan Objek Pajak (Kepala Kelurahan atau Kepala Desa, Pejabat Dinas Pengawasan Bangunan, Pejabat Agraria, Pejabat Balai Harta Peninggalan, Pejabat Lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan / Direktorat Jenderal Pajak), wajib memberikan keterangan yang diperlukan atas permintaan Direktorat Jenderal Pajak.

2.4.6 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan atas objek pajak bumi dan bangunan sebesar 0,5 % (nol koma lima persen) yang berlaku secara menyeluruh terhadap objek pajak sejenis apapun diseluruh wilayah Indonesia, hal ini dimaksudkan untuk menghindari pajak berganda. Tarif ini mencerminkan wujud kesederhanaan, kemudahan pelaksanaan oleh aparat perpajakan (Fiskus).

2.4.7 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan

Selain itu, pemerintah telah mengatur tarif pajak dalam Pasal 5 UU No.12 tahun 1985 jo. UU No.12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB). Tarifnya adalah 0.5%. NJKP ini adalah nilai jual objek yang akan dimasukkan ke dalam perhitungan pajak terutang. Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.201/KMK.04/2000 menyebutkan rincian persentase yang harus dibayarkan adalah 40% jika NJOP lebih dari Rp 1 miliar atau 20% jika NJOP kurang dari Rp 1 miliar.

Untuk menghitung jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak, ada ketentuan rumusnya. Elemen penting untuk menghitungnya, terdiri dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP).

Berikut ini rumusnya:

- $NJOP = (NJOP \text{ Bumi} = \text{luas tanah} \times \text{nilai tanah}) + (NJOP \text{ Bangunan} = \text{luas bangunan} \times \text{nilai bangunan})$.
- $NJKP = 40\% \text{ dari NJOP atau } 20\% \text{ dari NJOP}$ untuk perhitungan PBB.

Note:

40% apabila lebih dari Rp1.000.000.000 (>1 miliar)

20% apabila kurang dari Rp1.000.000.000 (<1 miliar)

- $PBB \text{ yang terutang} = 0,5\% \times NJKP$ (jumlah PBB yang harus dibayar setiap tahun)

2.5 Defenisi Kinerja Penerimaan

2.5.1 Kinerja penerimaan

Kinerja merupakan pencapaian atas apa yang direncanakan, baik oleh pribadi maupun organisasi. Jika pencapain sesuai dengan yang direncanakan, maka kinerja yang dilakukan terlaksana dengan baik. Jika

pencapaian melebihi dari yang direncanakan dapat dikatakan kinerjanya sangat baik. Begitupun sebaliknya apabila pencapaian tidak sesuai dengan apa yang direncanakan atau kurang dari apa yang direncanakan, maka kinerjanya dapat dikatakan sangat buruk.

Menurut (Bastian:206) kinerja adalah gambaran pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan/program dalam mewujudkan sasaran, tujuan, misi dan visi organisasi indikator kinerja adalah ukuran kuantitatif dan kualitatif yang menggambarkan tingkat pencapaian suatu sasaran atau tujuan yang telah ditetapkan.

Kinerja keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu entitas telah melaksanakan tujuan entitas tersebut dengan menggunakan aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar (Fahmi, 2012:21). Pengukuran kinerja yang bersumber dari informasi finansial, seperti laporan keuangan, diukur berdasarkan pada anggaran yang telah dibuat (Mardiasmo, 2019:123). Oleh karena itu, kinerja keuangan pemerintah daerah menjadi suatu hal yang penting bagi pemerintah daerah dan pihak eksternal. Menurut Fahmi (2011:2) mengemukakan Kinerja Keuangan adalah suatu analisis yang dilakukan untuk melihat sejauh mana suatu perusahaan telah melaksanakan dengan menggunakan secara baik dan benar. Halim (2004:24) menyampaikan pendapatnya bahwa kinerja keuangan pemerintah daerah merupakan salah satu ukuran yang dapat digunakan untuk melihat kemampuan daerah dalam menjalankan otonomi daerah.

Berdasarkan uraian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa kinerja keuangan daerah adalah mengukur kinerja keuangan pemerintah daerah dalam melaksanakan kebijakan-kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah pusat sesuai dengan aturan perundang-undangan. Kinerja keuangan daerah merupakan salah satu ukuran yang dapat digunakan untuk memastikan kemampuan daerah dalam melaksanakan aturan pelaksanaan keuangan secara baik dan benar untuk mempertahankan layanan yang diinginkan, di mana penilaian yang lebih tinggi menjadi tuntutan yang harus dipenuhi agar pihak eksternal memutuskan untuk berinvestasi di dalam daerah. Data pengukuran kinerja keuangan yang bersumber dari informasi finansial yang diukur berdasarkan pada anggaran yang telah dibuat, dapat menjadi peningkatan program selanjutnya demi menghasilkan pelayanan publik yang lebih baik dan berkualitas.

2.5.2 Tujuan Pengukuran Kinerja

Tujuan pokok pengukuran kinerja adalah untuk memotivasi karyawan dalam mencapai tujuan organisasi dalam memenuhi standar perilaku yang telah ditetapkan sebelumnya agar dapat mencapai hasil yang diinginkan.

Secara umum, tujuan pengukuran kinerja adalah:

1. Untuk mengkomunikasikan strategi secara lebih baik.
2. Untuk mengukur kinerja finansial dan non finansial secara keseimbangan sehingga dapat ditelusuri perkembangan pencapaian strateginya.

3. Sebagai alat untuk mencapai kepuasan berdasarkan individual dan kemampuan kolektif yang rasional. Pada dasarnya pengukuran kinerja sektor publik dilakukan untuk memenuhi tiga tujuan yaitu:
 - a. Untuk membantu memperbaiki kinerja pemerintah.
 - b. Untuk pengalokasian sumber daya dan pembuatan keputusan.
 - c. Untuk mewujudkan pertanggungjawaban publik dan memperbaiki komunikasi kelembagan.

2.5.3 Manfaat Pengukuran Kinerja

Pengukuran kinerja mempunyai manfaat yang banyak bagi organisasi secara umum manfaat pengukuran kinerja adalah sebagai berikut :

- a. Memberikan pemahaman mengenai ukuran yang digunakan menilai kinerja manajemen.
- b. Menunjukkan arah pencapaian target kinerja yang telah ditetapkan.
- c. Memonitor dan mengevaluasi kinerja dengan membandingkan skema kerja dan pelaksanaannya.

2.6 Kinerja Penerimaan PBB

Mahsun (2009:25) Kinerja adalah gambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan/program dalam mewujudkan sasaran, tujuan, misi dan visi organisasi yang tertuang dalam strategi planning suatu organisasi. Istilah kinerja sering digunakan untuk menyebut prestasi atau tingkat keberhasilan individu maupun kelompok individu. Kinerja bisa diketahui hanya jika individu atau kelompok individu tersebut mempunyai kriteria keberhasilan yang dicapai. Tanpa ada tujuan atau target, kinerja

seseorang atau organisasi tidak mungkin dapat diketahui karena tidak ada tolak ukurnya.

Untuk menganalisis kinerja dapat dilakukan dengan menggunakan 3 kriteria yaitu rasio efektivitas, rasio efisiensi, dan rasio laju pertumbuhan, adapun ketiga kriteria tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

1. Rasio Efektivitas

Efektivitas pajak bumi dan bangunan dapat diketahui dengan mengambil data realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan pada tahun tertentu dan data anggaran atau target pajak bumi dan bangunan pada tahun tertentu.

Rasio efektivitas pajak bumi dan bangunan dapat dihitung dengan rumus (Halim 2008:234) :

$$\text{Efektivitas PBB} = \frac{\text{Realisasi pajak bumi dan bangunan}}{\text{Target pajak bumi dan bangunan}} \times 100$$

Penetapan tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan dapat dijelaskan dalam tabel berikut ini :

Tabel 2.1
Kriteria Efektivitas pajak bumi dan bangunan

Presentase	Kriteria
Lebih dari 100%	Sangat efektif
90% -100%	Efektif
80% -90%	Cukup efektif
60% -80%	Kurang efektif
Kurang dari 60%	Tidak efektif

Sumber: Syarif Daud (2004:164)

2. Rasio Efisiensi

Efisiensi dapat menggambarkan perbandingan antara besarnya biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan dengan realisasi pendapatan yang diterima. Berdasarkan pengertian efisiensi PAD, yang dimaksud dengan efisiensi PBB yaitu menggambarkan perbandingan antara besarnya biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh penerimaan PBB dengan realisasi penerimaan PBB yang diterima.

$$efisiensi\ PBB = \frac{Biaya\ pemungutan\ PBB}{Realisasi\ penerimaan\ PBB} \times 100\%$$

Tingkat untuk mengukur efisiensi pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut :

Tabel 2.2
Kriteria Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan

Presentase	Kriteria
<10%	Sangat efisien
10%-20%	Efisien
21%-30%	Cukup efisien
31%-40%	Kurang efisien
>40%	Tidak efisien

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327

3. Rasio Laju Pertumbuhan.

Rumus perhitungan laju pertumbuhan adalah sebagai berikut (Halim 2004:163).

$$Gx = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Keterangan :

Gx = Laju pertumbuhan PBB pertahun.

Xt = Realisasi penerimaan PBB pada tahun ini.

X(t-1) = Realisasi penerimaan PBB tahun sebelumnya.

Tabel 2.3
Tingkat Mengukur Laju Pertumbuhan

Presentase	Kriteria
85%-100%	Sangat berhasil
70%-85%	Berhasil
55%-70%	Cukup berhasil
30%-55%	Kurang berhasil
Kurang dari 30%	Tidak berhasil

Sumber: Halim (2007:91)

4. Analisis Kontribusi

Kontribusi pajak bumi dan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah dapat dilihat dengan membandingkan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dengan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah dikalikan 100%. Jika realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan semakin besar maka semakin mendekati target yang sudah ditetapkan sehingga penerimaan pajak bumi dan bangunan dapat tercapai maka dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah.

$$Kontribusi = \frac{\text{Realisasi PBB}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$

Kontribusi dapat dikategorikan dalam kategori sangat baik apabila rasio menunjukkan angka > 50 persen.

Tabel 2.4
Kriteria Kontribusi

Presentase	Kriteria
0,00%-10%	Sangat kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup baik
40,10%-50%	Baik
Diatas 50%	Sangat baik

Sumber: Depdagri, kepmendagri No.690.900-327

2.7 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu macam acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Berikut ini merupakan penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang dilakukan penulisan:

Tabel 2.5
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Fika Utari(2018)	Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Medan.	<p>Realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan kota medan 2015-2017 belum bisa mencapai target yang ditetapkan. Rata-rata efektifitas penerimaan hanya mencapai 84,37%. Pada tahun 2015 pengelolaan pajak bumi dan bangunan mencapai target sebesar 80,37% pada tahun 2016 sebesar 84.97% dan pada tahun 2017 sebesar 87,78% dari hasil setiap tahunnya.</p> <p>Tunggakan penerimaan pajak dan ketidaksadaran masyarakat menjadi salah satu penyebab kurang maksimalnya penerimaan pajak di Kota Medan.</p>
2	Juriko Chichi, Grace B. Nangoi, sonny Pangerapan. (2017)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa, Kabupaten Minahasa Utara, dan Kota Manado.	<p>Efektivitas pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan yang digambarkan dalam hasil penelitian Kabupaten Minahasa Utara 103,82% (sangat efektif) lebih tinggi dibandingkan Kota Manado 95,52% (efektif) dan Kabupaten Minahasa hanya sebesar 68,78% (kurang efektif).</p> <p>Kontribusi dalam penerimaan pajak pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Minahasa 5,29% (sangat kurang) dan Kabupaten Minahasa Utara 17,27% (kurang) lebih tinggi di bandingkan Kota Manado 9,46% (sangat kurang).</p>

3	Safaruddin , Muntu Abdullah dan Sri Oktaviani (2020).	Analisis potensi dan Kontibusi Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendpatan Asli Daerah Kota Kendari (Studi Pada Badan Pengelola Pajak dan Restribusi Daerah Kota Kendari).	Penelitian ini menemukan bahwa Badan Pengelola Pajak dan Restribusi Daerah Kota Kendari. Hal ini disebabkan karena masih banyaknya potensi yang belum terdaftar/terdata oleh Badan Pengelola Pajak dan Restribusi Daerah Kota Kendari.
4.	Aswandi (2020).	Pengaruh Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Parepare.	Berdasarkan pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan yang digambarkan dalam hasil penelitian pertumbuhannya bersifat fluktuatif akan tetapi realisasi PBB setiap tahun telah efektif dan melebihi target yang telah ditetapkan.

2.8 Kerangka Berpikir

Kemajuan ekonomi di suatu daerah tentunya dapat dilihat dari pemerintah daerah itu sendiri, salah satunya melalui Pendapatan Asli Daerah. Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang besar adalah pajak daerah. Pajak daerah yang diteliti adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak yang berperan penting dalam penerimaan pajak daerah guna membiayai sebagai pembangunan daerah Kabupaten Belu.

Penelitian ini diarahkan untuk mengetahui bagaimana tingkat kinerja penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Belu dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah sehingga berperan penting dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah atau tidak serta dalam penelitian ini juga dilihat bahwa apakah Pajak Bumi dan Bangunan memiliki potensi dikemudian hari dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Belu.

Dalam menguraikan dan menganalisa permasalahan diatas bahwa bagaimana kinerja penerimaan dan seberapa besar potensi yang akan di dapat dari Pajak Bumi dan Bangunan sehingga dapat meningkatnya Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Belu dapat dilihat pada skema kerangka pemikiran berikut ini :

Gambar 2.1
Kerangka Berpikir

