

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pajak

2.1.1. Defenisi Pajak

Pajak adalah iuran kepada kas negara yang harus dipenuhi kewajibannya oleh wajib pajak baik pribadi maupun perusahaan. Menurut (Sunarsih & Handayani, 2018) Definisi pajak menurut UU No.28 tahun 2007 tentang KUP adalah sebagai berikut “Pajak adalah kontribusi wajib 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.”

2.1.2. Fungsi Pajak

Dalam (Eka Sriwahyuni, 2014) Terdapat dua fungsi pajak, yaitu fungsi budgetair (sumber keuangan negara) dan fungsi regularend (pengatur)

1. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara)

Pajak mempunyai fungsi budgetair, artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara, pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstentifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM),Pajak Bumi dan

Bangunan (PBB), dan lain-lain.

2. Fungsi Regulerend (pengatur)

Pajak mempunyai fungsi pengatur, artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, serta mencapai tujuan-tujuan tertentu diluar bidang keuangan.

Beberapa contoh penerapan pajak sebagai fungsi pengatur adalah:

- a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup yang konsumtif. Semakin mewah suatu barang, maka tarif pajak yang dikenakan semakin tinggi, sehingga harga barang tersebut semakin mahal. Pengenaan pajak ini dimaksudkan agar masyarakat tidak berlomba-lomba untuk mengkonsumsi barang mewah tersebut.
- b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0%, hal ini dimaksudkan agar para pengusaha dapat memasarkan hasil produksinya ke pasar Dunia sehingga dapat meningkatkan devisa negara.
- d. Pemberlakuan tax holiday, hal ini dimaksudkan untuk menarik Investor asing agar menanamkan modalnya di Indonesia.

2.1.3. Unsur-unsur Pajak

Adapun menurut (Harifin, 2019) suatu pajak daerah harus memenuhi beberapa prinsip umum, sehingga pemungutannya itu dapat dilaksanakan secara efisien dan secara efektif. Dari beberapa unsur pajak dapat diuraikan beberapa pokok dari suatu pajak yang baik, sebagai berikut:

1. Unsur keadilan Dalam ini ditekankan yaitu pentingnya keseimbangan

berdasarkan kemampuan masing-masing subjek pajak daerah, yang dimaksud dengan keseimbangan atas kemampuan dari subjek pajak dalam pemungutan pajak tidak ada diskriminasi diantara sesama wajib pajak yang memiliki kemampuan yang sama. Semua pemungutan pajak dari subjek pajak harus sesuai dengan batas kemampuan masing-masing, sehingga dalam keadilan ini setiap masyarakat dengan kemampuan yang sama dikenai pajak yang sama dan masyarakat yang memiliki kemampuan yang berbeda memberikan kontribusi yang berbeda sesuai dengan kemampuannya masing-masing.

2. Unsur Kepastian Dalam unsur ini ditekankan dalam pentingnya kepastian, baik bagi aparatur pemungut maupun wajib pajak. Kepastian dibidang pajak daerah ini mencakup dasar hukum yang mengaturnya yang meliputi kepastian subjek pajak, objek pajak, tarif pajak dan dasar pengenaannya serta kepastian mengenai tata cara pemungutannya. Adanya kepastian akan menjamin setiap orang untuk tidak ragu-ragu, dalam menjalankan kewajiban membayar pajak daerah, dengan segala sesuatunya diatur secara jelas.
3. Unsur kemudahan Dalam unsur ini ditekankan pentingnya saat dan waktu yang tepat bagi wajib pajak daerah dalam memenuhi kewajibannya. Pemungutannya sebaiknya dilakukan pada saat wajib pajak daerah menerima penghasilan. Dalam hal ini negara tidak mungkin melaksanakan pemungutan pajak daerah jika masyarakat tidak mempunyai kekuatan untuk membayar. Bahkan dari daerah yang seharusnya memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada masyarakat untuk memperoleh peningkatan pendapatan, dan setelah itu mereka layak memberikan kontribusi kepada daerah dalam bentuk pajak daerah.
4. Unsur Efisiensi Dalam unsur ini ditekankan pentingnya efisiensi dari

pemungutan pajak, artinya biaya yang dikeluarkan dalam melaksanakan pemungutan pajak tidak boleh lebih besar dari jumlah pajak yang dipungut. Dalam prinsip ini terkandung pengertian bahwa pemungutan pajak daerah sebaiknya memperhatikan mekanisme yang mendatangkan pemasukan dari pajak yang sebesar-besarnya dan biaya yang sekecil-kecilnya.

Adapun ciri-ciri dimaksud khususnya yang terjadi di banyak negara yang sedang berkembang, sebagai berikut:

1. Pajak daerah secara ekonomis dapat dipungut, yaitu dijelaskan dalam perbandingan antara penerimaan pajak harus lebih besar dibandingkan dari pemungutannya.
2. Relatif stabil, artinya penerimaan pajak tidak berfluktuasi terlalu besar, kadang meningkat secara drastis dan adakalanya menurun secara drastis.
3. Basis dari pajaknya harus merupakan perpaduan antara prinsip keuntungan dan kemampuan untuk membayar.

2.1.4. Hukum Pajak

Menurut (Sutedi, 2022) Hukum Pajak adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara, sehingga hukum pajak tersebut merupakan hukum publik yang mengatur hubungan negara dan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak.

2.1.5. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut (Alexander, 2019) sistem pemungutan pajak yaitu :

1. Official Assesment System: Sistem yang memberikan kewenangan terhadap fiskus untuk mengatur besarnya ataupun menentukan besarnya pajak,

sedangkan wajib pajak bisa di katakan pasif.

2. Self Assesment System: Sistem yang memberikan kewenangan terhadap wajib pajak sendiri dalam melakukan penentuan besarnya pajak sampai pada perhitungan dan pelaporan.
3. Witholding System: Sistem yang mempercayai fiskus dan wajib pajak melakukan secara dalam menghitung pajak serta melaporkan pajak.

2.1.6. Tata Cara Pemungutan Pajak

Menurut S. Munawir dalam jurnal (Zulhuda, 2015) menyebutkan ada tiga sistem pungutan pajak yang berlaku, yaitu: a. Official Assesment System Adalah suatu pungutan dimana besarnya pajak yang harus dilunasi oleh Wajib Pajak, ditentukan sendiri oleh fiskus atau operator pajak, dalam Undang-undang Wajib Pajak bersifat pasif, justru fiskuslah yang bersifat aktif. b. Self Assesment System Adalah suatu sistem pungutan pajak yang memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. c. With Holding System Adalah suatu sistem pungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan pemerintah atau Wajib Pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang. Pajak

2.1.7. Asas Pemungutan Pajak

Asas Pemungutan Pajak yaitu menurut (Mardiasmo, 2016) yaitu

1. Asas domisili (asas tempat tinggal) Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan Wajib Pajak yang bertempat tinggal di wilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk Wajib Pajak dalam negeri.
2. Asas sumber Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayahnya tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

3. Asas kebangsaan.
4. Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu negara.

2.2. Pajak Daerah

2.2.1. Pengertian Pajak Daerah

Menurut (Wulandari, 2018) 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 (UU No. 28 tahun 2009).

Menurut Mardiasmo dalam jurnal (Zulhuda, 2015) 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.

2.2.2. Jenis Pajak Daerah

Menurut (Anggoro, 2017) Pemerintah bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat dewasa ini menetapkan pembagian jenis pajak daerah provinsi dan kabupaten/kota yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut.

Jenis Pajak Provinsi terdiri atas :

1. Pajak Kendaraan Bermotor
2. Bea Balik nama Kendaraan Bermotor
3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
4. Pajak Air Permukaan

5. Pajak Rokok

Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas :

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
7. Pajak Parkir
8. Pajak Air Tanah
9. Pajak Sarang Burung Walet
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

2.2.3. Dasar Pemungutan Pajak Daerah

Menurut (Zata,2018) Dalam pemungutan Pajak Daerah ini dapat dilakukan dengan membayar sendiri oleh Wajib Pajak yaitu untuk jenis Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Parkir, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Rokok.

Untuk Pajak yang ditetapkan oleh Kepala Daerah (penilaian resmi) yaitu dengan jenis Pajak Kendaraan Bermotor, Pajak Air Tanah, Pajak Reklame, dan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Pemungutan Pajak terutang dengan dibayar sendiri oleh Wajib Pajak merupakan pembayaran Pajak terutang oleh Wajib Pajak dengan menggunakan sebuah Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar dan Surat Ketetapan Pajak Daerah

kurang bayar tambahan.

Pajak Penghasilan berdasarkan surat ketetapan pajak atas pembayaran pajak terutang oleh Wajib Pajak berdasarkan penetapan Kepala Daerah dengan menggunakan sebuah Surat Ketetapan Pajak Daerah atau dokumen yang dipersamakan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki dasar hukum formil tentang pajak daerah yaitu Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah.

Menurut (Suleman, 2019) mengemukakan bahwa Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber yang di dalam wilayahnya sendiri dipungut berdasarkan dari peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Pemerintah daerah diharapkan mampu menggali sumber-sumber keuangan secara maksimal, namun tentu saja dalam pengawasan perundang-undangan yang berlaku khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintah dan pembangunan didaerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah yang tuntutananya semakin besar seiring dengan banyaknya kewenangan pemerintah yang dilimpahkan kepada daerah itu sendiri.

2.3. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan

2.3.1. Objek Subjek dan Wajib PBB P-2

Menurut (RACHMAWATI, 2013) Dalam undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1985 menyebutkan bahwayang menjadi objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan /bangunan.Keduanya (bumidan bangunan) dapat berdiri sendiri (bumi saja atau bangunan saja) maupun secara bersama-sama sebagai objek yang dapat dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.Pengertian bumi dijelaskan meliputi permukaan bumi dan juga tubuh bumi yang ada di bawahnya.

Dalam (RACHMAWATI, 2013) mengatakan “Yang menjadi subjek pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan /bangunan”. Jangkauan subjek dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan sangat luas, karena meliputi orang atau badan yang memiliki, menguasai dan /atau memperoleh manfaat atas bumi dan / atau bangunan. Ini berarti meliputi antara lain pemilik, penghuni, pengontrak, penggarap, pemakai dan penyewa atas bumi dan bangunan.

Oleh karena sangat luasnya maksud yang terkandung dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi subjek pajak belum tentu menjadi wajib pajak. Sebab subjek pajak akan /baru menjadi wajib pajak apabila sudah memenuhi syarat-syarat objektif atau sudah mempunyai objek PBB yang dikenakan pajak. Yang berarti subjek pajak mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak (memiliki, menguasai, memperoleh manfaat dari objek kena pajak).

Jika suatu objek pajak belum diketahui secara pasti siapa wajib pajaknya, maka Dirjen Pajak oleh undang-undang diberi wewenang untuk menunjuk dan menetapkan subjek pajak sebagai wajib pajak. Beberapa ketentuan khusus tentang siapa yang menjadi subjek pajak dalam hal ini adalah:

- a. Jika subjek pajak memanfaatkan dan menggunakan bumi dan /bangunan milik orang lain bukan karena suatu hak atau perjanjian, maka subjek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- b. Jika objek pajak masih dalam sengketa, maka orang /badan yang memanfaatkan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.
- c. Apabila subjek pajak sudah memberi kuasa kepada orang/badan untuk merawat (mengurus) bumi dan bangunannya disebabkan suatu hal, maka orang/badan yang telah diberi kuasa dapat ditetapkan sebagai wajib pajak.

2.3.2. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan P-2

Dalam (Anggoro, 2017) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah kabupaten/kota. Sedangkan yang dimaksud bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.

2.3.3. Dasar Hukum PBB P-2

Dalam (Kamaroellah, 2017) Beberapa Undang-undang dan peraturan yang melandasi pajak Bumi dan Bangunan diantaranya:

- a. UU No.12 Tahun 1985 tentang PBB
- b. UU No.12 Tahun 1994 tentang PBB
- c. UU No. 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum perpajakan.
- d. Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan No. 8 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Perdesaan dan Perkotaan.
- e. Keputusan Menteri Keuangan 1007/ KMK/04/1985 Tentang Pemberian Kewenangan Penarikan pajak Bumi dan Bangunan Kepada Walikota/ Bupati.
- f. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2000 Tentang Ketentuan Bagi Hasil Pajak.
- g. Peraturan Menteri keuangan No. 34 Tahun 2005 mengenai Keputusan penetapan Pembagian Hasil Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (KP-PHP-PBB).
- h. Keputusan Direktorat jenderal pajak yang mengeluarkan Keputusan No. 371 Tahun 2002 Tentang Tata cara Pembayaran Pajak Bumi dan Melalui Fasilitas

Perbankan Elektronik.

c Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3% (nol koma tiga persen). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah kabupaten/kota untuk menetaokan tarif pajak yang dipandang sesuai kondisi masing-masing daerah kabupaten/kota.

2.3.4. Perhitungan PBB P-2

Menurut (Anggoro, 2017) Besaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang terutama dihitung dengan cara mengalihkan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Secara umum perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Pajak Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\
 &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NJOP-NJOPTKP}) \\
 &= \text{Tarif Pajak} \times \{(\text{NJOP Bumi} + \text{NJOP Bangunan}) - \\
 &\quad \text{NJOPTKP}\}
 \end{aligned}$$

2.4. Efektifitas

Efektifitas adalah suatu kondisi atau keadaan yang menunjukkan suatu keberhasilan atau pencapaian yang diukur oleh waktu sesuai dengan target yang telah ditentukan. Menurut (Bungkaes et al., 2013) Efektivitas adalah hubungan antara output dan tujuan. Dalam artian efektivitas merupakan ukuran seberapa jauh tingkat output, kebijakan dan prosedur dari organisasi mencapai tujuan yang ditetapkan. Dalam pengertian teoritis atau praktis, tidak ada persetujuan yang universal mengenai apa yang dimaksud dengan “Efektivitas”. (Octovido, 2014) Analisis

Efektivitas pajak daerah yaitu analisis Menurut yang menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang direncanakan dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah

Rumus untuk menghitung efektifitas dari Pajak atas Bumi dan Bangunan.

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan}}{\text{Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan}} \times 100\%$$

Pengukuran Interpretasi Nilai Efektivitas dapat diukur berdasarkan :

Table II.1
Interpretasi Nilai Efektifitas

PRESENTASE	KRITERIA
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kemendagri No.690.900.329