

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Di Indonesia , pajak merupakan sumber keuangan negara paling utama yang digunakan untuk kesejahteraan masyarakat umum. Sebagai negara berkembang, Indonesia sangat bergantung terhadap penerimaan pajak untuk menyelenggarakan pemerintahannya, khususnya dalam hal meningkatkan nasional dan mengamankan perekonomian negara. Hal ini pengertian pajak adalah iuran atau pungutan yang wajib dibayar oleh rakyat (wajib pajak) kepada negara berdasarkan undang-undang, dimana uang pajak akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan kesejahteraan bagi masyarakat umum.

Pemerintah daerah dalam memkasimalkan otonomi daerah dan melaksanakan pembangunan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Berdasarkan Undang-Undang No.33 Tahun 2004 Pendapatan asli daerah merupakan pendapatan yang diperoleh oleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah. Pendapatan asli daerah berasal dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah yang lainnya. Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang dipungut dari masyarakat yang tidak mendapat imbalan secara langsung. Salah satu pajak daerah yang memiliki potensi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah adalah pajak bumi dan bangunan.

Berdasarkan kewenangan pemungutnya, di Indonesia pajak dapat dibagi menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang pemungutan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat, sedangkan pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten atau kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah. Salah satu jenis pajak daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan pajak atas tanah dan bangunan. Dasar hukumnya adalah Undang-Undang No.12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-Undang No.12 Tahun 1994 dan yang terakhir adalah Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang dengan tidak adanya mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah untuk kemakmuran rakyat.

Sebagai salah satu sumber penerimaan yang memiliki potensi cukup besar, pajak daerah seharusnya mendapatkan pengawasan khusus dalam pengelolaannya. Hal ini ditunjang banyaknya penggunaan jasa yang disediakan pemerintah baik untuk orang pribadi maupun pihak swasta, sehingga pemerintah memiliki peluang dalam mengoptimalkan pungutan pajak daerah.

Pajak juga merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan

ekonomi masyarakat. Sistem perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa kemasa sesuai perkembangan masyarakat dan Negara, baik dalam bidang kenegaraan maupun dalam bidang sosial dan ekonomi. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial dan kontribusi terhadap pendapatan negara jika dibandingkan dengan sektor pajak lainnya. Strategi Pajak Bumi dan Bangunan tersebut karena meliputi seluruh bumi dan bangunan tersebut yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Penerimaan pajak dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi suatu negara karena pertumbuhan ekonomi akan meningkatkan pendapatan masyarakat sehingga masyarakat mempunyai kemampuan finansial untuk membayar pajak. Rendahnya partisipasi masyarakat dalam pembayaran PBB dapat disebabkan oleh banyak faktor antara lain seperti kurang pemahamannya masyarakat terhadap arti dari Pajak Bumi dan Bangunan dalam pembiayaan pembangunan, kurangnya bukti nyata dari pajak yang dibayarkan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, kurang giatnya aparat dalam melakukan penagihan dan sikap apatis dari masyarakat itu sendiri dalam membayar pajak, selain dari itu kadang kala wajib pajak sulit dijangkau karena tidak lagi berdomisili di daerah tersebut. 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 kelulusan pada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai

perwujudan asas desentralisasi. Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Menurut Halim bahwa; **Kemampuan daerah dalam menjalankan tugasnya dikategorikan efektif apabila rasio yang yang dicapai minimal 1 atau 100 persen.** Sedangkan standar yang ditetapkan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pencapaian target yang diterima harus mencapai 100 % baru dikatakan efektif. Saat ini penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan kurang efektif dibandingkan pajak daerah lainnya, pajak daerah lainnya rata-rata sudah terealisasi dan mencapai target yang telah ditetapkan. Terdapat banyak sumber pendapatan daerah yang harus digali dan dikelola oleh pemerintah daerah mendirikan suatu badan pelaksana yaitu Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD).

Beberapa hasil penelitian tentang hubungan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) beberapa kota bahwa ada yang sudah efektif dan ada juga belum sesuai dengan yang ditargetkan. Adapun hasil penelitian tersebut dikemukakan berikut ini. Menurut Berliana Esti bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah kota Surabaya menunjukkan masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak. Dengan demikian keefektifitasnya dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 meningkat, meskipun belum mencapai target. Kontribusi terhadap pendapatan daerah sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%.

Menurut Yulia Anggra Sari melakukan penelitian bahwa tingkat efektivitas penerimaan PBB di kota Bandung pada tahun 2002 sampai dengan 2006 masih di bawah rata-rata. Sedangkan sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2008 sudah di atas rata-rata dan dikatakan efektif.

Menurut Rima melakukan penelitian Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Di Kabupaten Gresik. Hasil dari penelitian yaitu tingkat efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 sampai dengan 2011 dikatakan sangat efektif dengan persentase lebih 100%. Sedangkan tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 sampai dengan 2011 dikatakan sangat kurang dengan persentase kurang dari 100%. Menurut Aulia Sukmawati melakukan penelitian Kontribusi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Dikota Banyumas. Hasil penelitian ini menyatakan tingkat kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2013 sampai dengan 2015 berada dalam kategori kurang dengan rata-rata persentase sebesar 10,59%. Sedangkan tingkat efektivitas penerimaan PBB dari tahun 2013 sampai dengan 2015 dapat dikatakan efektif dengan rata-rata persentase lebih dari 100% yaitu sebesar 112,98%. Menurut Evi Suryani melakukan penelitian mengenai Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pendapatan Kabupaten Pesawaran, menunjukkan bahwa pemungutan pajak PBB kurang efektif, dalam proses pemungutan ada hambatan yang belum diselesaikan.

Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (BPPRD) didirikan untuk mengoptimalkan penerimaan pajak yang dibayarkan oleh

masyarakat. Untuk mengoptimalkan Penerimaan Pajak ini maka BPPRD Kota Medan senantiasa melakukan kegiatan yang intensifikasi dan ekstensifikasi pemungutan pajak melalui kegiatan pengawasan yang dilakukan wajib pajak. Pendapatan daerah sendiri merupakan alat untuk meningkatkan pembangunan Negara. Maka diharapkan Penerimaan Pajak dapat meningkatkan pendapatan daerah, khususnya Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Berikut ini data target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pada periode tahun 2019 dan 2020 yang tertera dalam Tabel 1.

Tabel 1

**Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan ) (PBB  
Pada UPT VI Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan  
(BPPRD) Tahun 2019 dan 2020**

<b>Tahun</b>	<b>Target Penerimaan (RP)</b>	<b>Realisasi Penerimaan (RP)</b>	<b>Selisih Penerimaan (RP)</b>	<b>Persentase Capaian</b>
2019	515.795.000.000	415.999.000.000	99.796.000.000	87.03%
2020	444.600.000.000	389.957.000.000	54.643.000.000	93.57%

**Sumber:** UPT VI BPPRD Kota Medan.

Jika dilihat melalui data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bahwa belum tercapainya realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sesuai target tiap tahunnya dan dapat dikatakan belum efektif. Pada tahun 2019 capaian target penerimaan masih 87,03%, sedangkan pada tahun 2020 capaian target naik menjadi 93,57%. Namun target penerimaan tahun 2020 lebih kecil dibanding tahun 2019. Berarti efektivitas kinerja yang dijalankan untuk

Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh pegawai BPPRD belum terlaksana dengan baik.

Berdasarkan uraian tersebut penulis, maka masih banyak masyarakat yang belum sepenuhnya membayar PBB guna meningkatkan pendapatan daerah dan memenuhi target yang ditetapkan,. Dengan demikian penulis tertarik untuk membahasnya dalam suatu tulisan skripsi yang berjudul: **ANALISIS KONTRIBUSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA UPT VI BPPRD KOTA MEDAN.**

## 1.2 Rumusan Masalah

Untuk memperjelas arah penelitian ini sesuai fakta dan data, maka perlu dirumuskan masalah yang akan dibahas. Menurut Moh Nazir;

**Masalah timbul karena adanya tantangan, adanya kesangsian ataupun kebingungan kita terhadap suatu hal-hal atau fenomena, adanya kemenduaan arti (*ambiguity*), adanya halangan dan rintangan, adanya celah (*gap*) baik antar ketigaan atau antar fenomena, baik yang telah ada ataupun yang akan ada”<sup>1</sup>**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka permasalahan yang dihadapi oleh UPT VII BPPRD Kota Medan dapat dirumuskan yaitu: **Bagaimana Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada UPT VII BPPRD Kota Medan pada tahun 2019 dan 2020 ?**

---

<sup>1</sup> Moh Nazir, **Metode Penelitian**. Cetakan Keenam. Ghaliah Indonesia. Bogor. 2007. Hal 111

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dilakukannya penelitian ini adalah ; **Untuk mengetahui bagaimana kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Pada UPT VI BPPRD Kota Medan pada tahun 2019 dan 2020.**

### 1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan peneliti ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Peneliti

Menambah wawasan dan pengetahuan tentang pajak daerah khususnya pajak bumi dan bangunan untuk lebih menyempurnakan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh selama masa perkuliahan dan membandingkan dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.

2. Bagi Instansi

Diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam mengambil kebijakan dalam usahanya meningkatkan penerimaan pendapatan asli daerah guna membiayai pembangunan daerah khususnya yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan

3. Bagi Pihak Lain Sebagai bahan pembelajaran dan tambahan ilmu pengetahuan dibidang perpajakan, serta sebagai referensi bagi peneliti lainnya jika meneliti dengan topik yang serupa pada masa mendatang.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Konsep Pajak**

Pajak pada mulanya merupakan suatu upeti (pemberian yang Cuma-cuma) namun sifatnya dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh rakyat (masyarakat) kepada penguasa, namun bentuknya berupa padi, ternak atau hasil tanaman lainnya. Pemberian tersebut digunakan untuk keperluan atau kepentingan raja atau penguasa setempat. Namun dalam perkembangannya, sifat upeti yang yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan penguasa saja , tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri. Artinya pemberian yang dilakukan rakyat kepada penguasa digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk menjaga keamanan rakyat, memelihara jalan, membangun saluran air serta kepentingan umum lainnya. Kemudian selanjutnya dibuatkan suatu aturan-aturan yang lebih baik agar sifatnya yang memaksa tetap ada namun unsur keadilan lebih diperhatikan.

##### **2.1.1 Pengertian Pajak**

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

Menurut S.I Djajadiningrat;

**pajak suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebuah hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.<sup>2</sup>**

Menurut P.J.A;

**Perpajakan Indonesia pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintahan.<sup>3</sup>**

Dalam Undang Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu;

**Pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undan, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar besarnya untuk Kemakmuran rakyat”.<sup>4</sup>**

Menurut Rochmat Soemitro;

**“ Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang Undang ( yang dapat dipaksakan ) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.<sup>5</sup>**

Menurut M.J.H. Smeets;

**“ Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma norma umum dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah”.<sup>6</sup>**

---

<sup>2</sup> S.I Djajadiningrat ,Perpajakan,Edisi Kedelapan : Salemba Empat, Jakarta, 2016, hal 1

<sup>3</sup> P.J.A, Perpajakan Indonesia : Mitra Wacana Media, Jakarta,2012, hal.4

<sup>4</sup> Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 : Tentang Pajak dan Retribusi. Cetakan Kesatu: Mandar Maju. Bandung . 2010 hal 4

<sup>5</sup> Indra Isman, **Memahami Reformasi Perpajakan**, Jakarta : Media Komputindo,2000, hal 1

<sup>6</sup> Oloan Simanjuntak ,dkk, **Materi Kuliah Hukum Pajak**, Fakultas Ekonomi Universitas HKBP Nommensen,Medan,2010, hal. 6

Sedangkan menurut P.J.A Adriani;

**“ Pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dapat dipaksakan ) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan peraturan umum (Undang Undang ) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.<sup>7</sup>**

Dari pengertian para ahli tersebut dapat dikatakan bahwa terdapat 5 (lima)

unsur pokok dalam defenisi pajak, yaitu:

1. Pajak dipungut oleh Negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Pajak dipungut oleh Negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya
1. Adanya alih dana dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) kesektor Negara (pemungut pajak)
2. Dalam pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah.
3. Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, digunakan untuk membiayai *publik invesment*.

---

<sup>7</sup> Chairil Anwar Pohan, **Pembahasan Kompherchensif Perpajakan Indonesia Teori dan Kasus**, Edisi Kedua, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2017, hal. 5

### 2.1.2 Karakteristik Pajak

Beberapa karakteristik yang dapat disimpulkan dari pengertian diatas adalah sebagai berikut :

1. Suatu pungutan yang dapat dipaksakan karena wewenang yang dimiliki pemerintah.
2. Harus berdasarkan norma-norma umum atau undang-undang.
3. Merupakan iuran rakyat kepada pemerintah secara insidental atau periodik dimana yang dimaksud dengan rakyat baik perseorangan maupun badan.
4. Prestasi pemerintah diberikan secara umum dan sulit ditunjukkan.
5. Untuk membiayai pengeluaran umum

### 2.1.3 Fungsi Pajak

Pajak memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan Negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Berdasarkan hal diatas maka pajak memiliki beberapa fungsi, yaitu :

#### 1) Fungsi Anggaran (*Fungsi Budgetair*)

Pajak adalah sumber pemasukan keuangan negara yang mengumpulkan dana atau uang kekas negara untuk membiayai pembangunan nasional atau pengeluaran negara. Jadi bisa dikatakan, fungsi pajak merupakan sebagai sumber pendapatan negara yang memiliki tujuan agar posisi pengeluaran dan pendapatan mengalami keseimbangan.

Pada saat ini, pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan Pemerintah, yang merupakan penerimaan dikurangi pengeluaran rutin.

## **2) Fungsi Mengatur ( Fungsi Regulasi )**

Salah satu fungsi pajak adalah sebagai alat untuk melaksanakan atau mengatur kebijakan negara dalam lapangan sosial dan ekonomi. Fungsi mengatur tersebut antara lain :

- a) Pajak bisa digunakan untuk menghambat laju inflasi.
- b) Pajak digunakan sebagai alat untuk mendorongnya kegiatan ekspor.  
    Contohnya pajak ekspor barang %
- c) Memberikan proteksi atau perlindungan terhadap barang produksi dari dalam negeri. Contohnya PPN (Pajak Pertambahan Nilai).
- d) Untuk mengatur dan menarik investasi modal yang bisa membantu perekonomian yang semakin produktif.

## **3) Fungsi Pemerataan ( Pajak Distribusi)**

Pajak memiliki fungsi pemerataan, maksudnya bisa digunakan untuk menyesuaikan dan menyeimbangkan antara pembagian pendapatan dengan kebahagiaan dan kesejahteraan masyarakat.

## **4) Fungsi Stabilisasi**

Pajak bisa digunakan untuk menstabilkan kondisi dan keadaan ekonomi. Contohnya dengan menetapkan pajak yang cukup tinggi. Pemerintah bisa

mengatasi inflasi. Sebab jumlah uang yang beredar bisa dikurangi. Serta untuk mengatasi kelesuan ekonomi atau deflasi, pemerintah bisa menurunkan pajak . selain itu, dengan menurunkan pajak, jumlah uang yang beredar bisa ditambah sehingga deflasi bisa diatasi.

Menurut Dr.Mardiasmo,MBA,Ak **fungsi Pajak dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :**

### 1) Fungsi *Budgetair*

**Pajak merupakan sumber dana bagi pemerintah yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pengeluarannya. Untuk melaksanakan setiap tugas tugas dan melaksanakan pembangunan Negara. Pemerintah tentunya membutuhkan biaya. Saat ini pajak merupakan sumber penerimaan pemerintah. Pajak digunakan untuk membiayai setiap keperluan umum negara.<sup>8</sup>**

### 2) Fungsi *Regulatory* (Fungsi Tambahan)

Menurut Dwikora, "fungsi anggaran untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke dalam kas negara, berdasarkan fungsi ini pemerintah sebagai pihak yang membutuhkan data untuk membiayai kepentingannya memungut pajak dari penduduknya melalui berbagai jenis pajak yang ditetapkan atas berbagai sendi kehidupan masyarakat sesuai dengan Undang-undang perpajakan yang berlaku.Pajak sebagai alat untuk megatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Contohnya pajak yang tinggi dikenakan untuk barang barang mewah untuk mengurangi gaya hidup yang konsumtif".<sup>9</sup>

#### 2.1.4 Asas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Asas merupakan sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar atau unsur tumpuan untuk menjelaskan suatu permasalahan.

---

<sup>8</sup> Mardiasmo, Perpajakan, C.V Andi Offset, Yogyakarta,2011,hal 1

<sup>9</sup> Dwikora Harjo, Perpajakan Indonesia : Mitra Wacana Media, Jakarta,2012,hal 4.

Dalam buku Perpajakan Indonesia oleh Dwikora Harjo, Menurut Adam Smith ada empat asas pemungutan pajak, yakni :

1. Asas *Equality* ( Asas keseimbangan dengan kemampuan atau asas keadilan)

Pemungutan pajak yang dilakukan oleh Negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib Pajak ( ability to payment), Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak. Tidak diwajibkan bagi wajib pajak yang tidak mampu membayar pajak. Keadilan disini mengacu kepada konsep penerimaan dan pengorbanan yakni jika membayar pajak kepada Negara maka Negara akan memberikan manfaat kepada warganya walaupun timbal balik tersebut tidak dapat diberikan secara langsung.

2. Asas *Certainty* (asas kepastian hukum)

Pajak dipungut secara pasti tanpa kesewenang-wenangan dalam arti dalam memlakukan pemungutan pajak harus dilakukan berdasarakan Undang-undang. Pajak bukanlah suatu asumsi namun pajak adalah suatu kepastian sehingga dalam memungutnya harus terdapat kepastian berapa yang harus dipungut dan dibayar oleh wajib pajak serta harus pasti pula ketentuan dan Undang-undang sebagai payung hukum pelaksanaan pemungutan ini.

3. Asas *Convinience of payment* ( asas pemungutan pajak tepat waktu )

Asas ini disebut asas kesenangan, dimana pemungutan pajak harus dilakuka pada saat yang tepat dan pada saat yang tidak menyulitkan bagi wajib pajak.

4. Asas *Economy* (asas ekonomis)

Asas ini mengamanatkan bahwa biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi wajib pajak diharapkan seminim mungkin, demikian pula beban yang ditanggungkan wajib pajak. Jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak yang timbul nilainya lebih besar dari pada hasil pemungutan pajaknya

### **2.1.5 Sistem Pemungutan Pajak**

Menurut Mardiasmo (2009;7), Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3 yaitu :

#### **1) *Official Assesment System***

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

#### **2) *Self Assesment System***

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggungjawab kepada Wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

#### **3) *Withholding Tax System***

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.<sup>10</sup>

### **2.1.6 Pengelompokan Pajak**

Pajak dapat dikelompokkan dengan berbagai jenis-jenis pajak yang terbagi dalam golongan besar. Berikut adalah pengelompokan pajak :

1. Pengelompokan Pajak menurut golongannya dibedakan menjadi dua yaitu :
  - a. Pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan, tidak boleh dilimpahkan kepada orang lain.
  - b. Pajak tidak langsung adalah pajak yang oleh sipenanggung dapat dilimpahkan kepada orang lain.
2. Pengelompokan pajak menurut sifatnya dibedakan menjadi dua yaitu :
  - a. Pajak subjektif adalah wajib pajak yang memperhatikan pribadi wajib pajak, pemeungutannya berpengaruh pada subjeknya, keadaan pribadi wajib pajak dapat mempengaruhi besar kecilnya pajak yang harus dibayar. Misalnya Pajak penghasilan.
  - b. Pajak objektif adalah pajak yang tidak memperhatikan wajib pajak, tidak memandang siapa pemilik atau keadaan wajib pajak, yang dikenakan atas objeknya. Misalnya : Pajak Pertambahan Nilai dan Penjualan Atas Barang Mewah.

---

<sup>10</sup> Mardismo, Ibid, hal 80

3. Pengelompokkan pajak menurut lembaga pemungutannya dibedakan menjadi dua yaitu :
  - a. Pajak pusat atau Negara adalah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang penyelenggaraanya didaerah dilakukan oleh inspeksi pajak setempat dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga Negara pada umumnya, yang termasuk dalam yang dipungut oleh Pemerintah Pusat.
  - b. Pajak yang dikelola oleh inspektorat jendral pajak, misalnya : Pajak Penghasilan, pajak kekayaan, pajak pertambahan nilai barang dan jasa, pajak penjualan barang mewah, bea materai, IPEDA, bea lelang.

## 2.2 Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah Kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh prang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Menurut Diaz Priantara;

**”Pajak Daerah secara Umum 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”.**<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Op cit, hal 12

Sedangkan menurut Soematri (2010:45) menyatakan bahwa; **“pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh daerah seperti provinsi, kota, kabupaten, dan sebagainya kepada orang pribadi atau badan yang dapat dipaksakan berdasarkan Undang Undang tanpa adanya imbalan langsung yang diterima guna untuk membiayai penyelenggaraan Pemerintah daerah”**.

Menurut Mardiasmo

**“Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib pajak 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”<sup>12</sup>**

Sedangkan menurut Undang Undang Nomor 34 Tahun 2000 Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Menurut Adrian Sutedi, S.H., M.H **“Pajak daerah merupakan keungan konvensional yang sering digunakan di banyak Negara”<sup>13</sup>**.

Jenis-jenis pajak daerah terbagi atas dua yaitu :

- 1) Jenis Pajak Provinsi yang terdiri dari :
  - a) Pajak Kendaraan Bermotor, merupakan pajak atas kepemilikan dan atau penguasaan kendaraan bermotor.
  - b) Pajak Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat anjian

---

<sup>12</sup> Ibid, hal 12

<sup>13</sup> Adrian, Sutedi . **Hukum Pajak dan Retribusi Daerah**. Cetakan Pertama: Ghalia Indonesia. Bogor. 2008. Hal 5.

dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan atau pemasukan kedalam badan usaha.

- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, pajak atas penggunaan bahan bakar kendaraan bermotor.
- d) Pajak Air Permukaan, pajak atas pengambilan dan atau pemanfaatan air permukaan.
- e) Pajak Rokok, pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh pemerintah.

2) Jenis Pajak Kabupaten / Kota terdiri atas :

a) Pajak Hotel

Pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa lainnya dengan pungut bayaran, yang mencakup losmen, gubuk pariwisata, rumah penginapan dan lainnya.

b) Pajak Restoran

Pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran. Restoran adalah fasilitas penyedia makanan dan atau minuman dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga rumah makan, kafetaria, kantin, bar, dan sejenisnya termasuk jasa boga /catering.

c) Pajak Hiburan

Hiburan adalah semua jenis tontonan, pertunjukan, permainan, dan atau keramaian yang dinikmati dengan dipungut bayaran.

d) Pajak Reklame

Pajak reklame adalah benda, alat, perbuatan, atau media yang bentuk dan corak ragamnya dirancang untuk tujuan komersial memperkenalkan, menganjurkan, mempromosikan atau menarik perhatian umum terhadap barang, jasa, orang atau badan yang dinikmati oleh umum.

e) Pajak Penerangan Jalan

Pajak penerangan jalan adalah pajak atas penggunaan listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.

f) Pajak Parkir

Pajak parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.

g) Pajak Air Tanah

Pajak air tanah adalah pajak atas pengambilan dan atau pemanfaatan air tanah.

h) Pajak Sarang Walet

Pajak sarang burung walet pajak atas kegiatan pengambilan dan atau pengusahaan sarang burung walet.

i) Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak bumi dan bangunan 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.

j) **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi.

Salah satu dari Pajak Daerah yang memiliki kontribusi dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan termasuk dari Pajak Daerah yang terdapat pada Pajak Kabupaten / kota.

### **2. 3 Pajak Bumi dan Bangunan**

Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan menurut UU Pajak Bumi dan Bangunan adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bumi menunjuk pada permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal/ usaha.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak Negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Menurut Direktorat Jendral Pajak Kementrian Keuangan Republik Indonesia, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Pajak atas bumi dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan / atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan perkebunan, perhutanan, pertambangan.

Menurut Mardiasmo ;

**“Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang berada di atasnya. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, permukaan bumi meliputi tanah dan perairan perdalaman serta laut wilayah Indonesia ( Pasal 1 Undang Undang (PBB). Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan ( pasal 1 Undang Undang PBB”).**

Menurut Darwin, MBP : **“ Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas harta tak gerak berupa bumi dan atau bangunan”.**<sup>14</sup>

Dalam hal ini yang dipentingkan adalah objeknya dan oleh karena itu keadaan atau status orang atau badan yang dijadikan sebagai subjek pajak tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak.

---

<sup>14</sup> Darwin, MBP. **Pajak Bumi dan Bangunan**, Mitra Wacana Media, Jakarta. 2009. Hal 6

### 2.3.1 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak adalah objek pajak yang dimiliki / dikuasai / digunakan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan. Yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.

Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan beberapa faktor faktor sebagai berikut :

- 1) Letak
- 2) Peruntukan
- 3) Kondisi Lingkungan dan lain lain
- 4) Pemanfaatan

Dalam menentukan klasifikasi bangunan perlu diperhatikan beberapa faktor faktor sebagai berikut :

- 1) Bahan Yang Digunakan
- 2) Rekayasa
- 3) Letak
- 4) Kondisi Lingkungan dan lain lain

Objek Pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah objek pajak yang :

- 1) Digunakan semata mata untuk kepentingan umum dan tidak untuk mencari keuntungan antara lain :
  - a) Dibidang Ibadah, contoh : Masjid,Gereja, dan Vihara
  - b) Dibidang Kesehatan, contoh : Rumah Sakit
  - c) Dibidang Pendidikan , contoh : Panti Asuhan
  - d) Dibidang Kebudayaan Nasional , contoh : Museum, Candi
- 2) Digunakan untuk perkuburan, peninggalan purbakala, atau sejenis itu.
- 3) Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak.
- 4) Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat, berdasarkan asas timbal balik.
- 5) Digunakan oleh badan atau perwakilan oragnisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.

Selain itu, adapun objek pajak yang dimiliki oleh pemerintah ialah pbjek pajak yang dimiliki,dikuasai, atau digunakan baik oleh pemerintah pusat maupun daerah untuk menyelenggarakan berlangsungnya pemerintahan.

Dalam hal ini karena Pajak Bumi dan Bangunan merupakan Pajak Negara yang sebagian besar penerimanya merupakan pendapatan daerah dipergunakan untuk menyediakan fasilitas fasilitas yang dinikmati oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Maka merupakan suatu kewajiban jika pemerintah pusat membayar penggunaan fasilitas fasilitas tersebut dengan membayar Pajak Bumi dan Bangunan. Ketentuannya adalah sebagai berikut :

1. Rumah rumah Dinas yang dihuni oleh pegawai instansi pemerintah tersebut pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya adalah kewajiban penghuni yang bersangkutan.
2. Rumah rumah dinas instansi pemerintah yang kosong pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya adalah kewajiban instansi yang bersangkutan
3. Rumah rumah peristirahatan milik instansi pemerintah, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya adalah kewajiban instansi yang bersangkutan.

### **2.3.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan**

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan yang dimaksud adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Selanjutnya dapat dirinci, bahwa yang dimaksud subjek pajak sebagaimana dimaksudkan diatas adalah terdiri dari orang atau badan yang :

- 1) Memiliki atau mempunyai hak atas Bumi dan Bangunan
  - 1) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah) saja
  - 2) Memiliki atau mempunyai hak atas bangunan saja\
  - 3) Memiliki atau mempunyai hak atas bumi (tanah dan bangunan 0
- 2) Menguasai bumi dan atau bangunan
  - 1) Menguasai bumi (tanah) saja
  - 2) Menguasai bangunan saja, dan
  - 3) Menguasai bumi (tanah) dan bangunan

- 3) Memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan
  - 1) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) saja
  - 2) Memperoleh manfaat atas bangunan saja,
  - 3) Memperoleh manfaat atas bumi (tanah) dan bangunan

Berdasarkan rincian diatas, dapat disimpulkan bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- 1) Pemilik
- 2) Pemegang kekuasaan
- 3) Penyewa atau sebagainya

Subjek pajak sebagaimana diuraikan diatas, adalah pihak yang berkewajiban mendapatkan objek pajak dan membayar PBB. Dalam hal ini disebut wajib pajaknya. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang atau badan yang secara jelas dan nyata mempunyai suatu hak bumi, memperoleh manfaat atas bumi atau memiliki, menguasai, atau memperoleh manfaat atas bangunan misalnya : Pemilik, Penyewa, Pemegang kuasa. Jadi subjek pajaklah yang menjadi wajib pajak yang berkewajiban untuk membayar pajaknya.

### **2.3.3 Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan**

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan :

- 1) Harga rata rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar
- 2) Perbandingan Pajak dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya
- 3) Nilai perolehan baru
- 4) Penentuan nilai jual Objek Pajak Pengganti

#### **2.3.4 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan**

Faktor-faktor yang perlu diketahui untuk menghitung besarnya PBB sebagai berikut :

- 1) Tarif Pajak
  - a. Tarif pajak adalah sebesar 0.5%
  - b. Nilai jual objek pajak (NJOP) berupa tanah (bumi dan Bangunan ) dapat dihitung dengan :
    1. Perbandingan harga dengan objek pajak lain yang sejenis. Perbandingan merupakan suatu pendekatan metode penentuan nilai jual satu objek pajak dengan cara membandingkan objek pajak in yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.
    2. Teori nilai perolehan baru, yaitu suatu metode penilaian untuk menentukan nilai jual objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek

tersebut pada saat penilaian dilakukan dan dikurangi dengan biaya penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.

3. Teori nilai jual pengganti, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang didasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

c. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang besarnya adalah  $20\% \times \text{NJOP}$

d. Rumus untuk menghitung PBB adalah :

$$\text{PBB} = 0,5\% \times (20\% \times \text{NJOP})$$

e. Pendaftaran dan Pendekatan Objek dan Subjek PBB

Setiap subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya. Dalam rangka pendataan, subjek pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi surat pemberitahuan objek pajak.

Menurut Diaz Priantara “ **Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) adalah surat yang digunakan oleh WP untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan undang-undang PBB**”.<sup>15</sup>

SPOP ini diperoleh dari atau diberikan oleh kantor pelayanan PBB, yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan yang dimiliki, dikuasai. Atau dimanfaatkan oleh wajib pajak.

---

<sup>15</sup> Diaz Priantara. **Perpajakan Indonesia**. Edisi Revisi 2. Mitra Wacana Media, Jakarta 2013. Hal 569

## 2.4 Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan

Pengelolaan dapat diartikan sebagai proses, cara, perbuatan mengelola, proses melakukan kegiatan tertentu dengan mengerakkan tenaga orang lain, proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi, proses yang memberikan pengawasan dan pencapaian tujuan sebagai perangkat unsur yang secara teratur yang saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas, susunan yang teratur.

Dengan demikian pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan dilakukan dengan kegiatan sebagai berikut :

### 1. Pendaftaran Objek dan Subjek Pajak

Di dalam ketentuan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan ketentuan mengenai pendaftaran objek dan subjek pajak tercantum dalam pasal 9 ayat 1 yang berbunyi tentang : Dalam rangka pendataan subjek Pajak wajib mendaftarkan objek pajaknya dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak. Sesuai ketentuan tersebut maka subjek pajak yang memiliki/menguasai memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan wajib hukumnya mendaftarkan objek pajaknya termasuk jati dirinya dengan jala mengisi formulir SPOP, dan disamping itu juga harus mengisi formulir SPOP yang berisikan data/karakteristik bangunan yang dimiliki.

### 2. Pendataan Objek dan Subjek Pajak

Berdasarkan keputusan Direktur Jendral Pajak untuk melaksanakan pendataan ada empat alternatif yang dapat digunakan yaitu :

- a. Pendataan dengan cara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP/LSOP
  - b. Pendataan dengan cara identifikasi objek pajak
  - c. Pendataan dengan cara verifikasi objek pajak
  - d. Pendataan dengan cara pengukuran objek pajak
3. Penilaian pajak

Untuk melakukan penilaian guna mendapatkan NJOP, yang menjadi dasar pengenaan PBB ada tiga pendekatan yang dapat dilakukan oleh petugas lapangan yaitu :

1. Pendekatan Data Pasar (Perbandingan Harga)
  2. Pendekatan Biaya
  3. Pendekatan Pendapatan
4. Penagihan Pajak

Penagihan merupakan serangkaian tindakan agar wajib pajak melunasi utang pajak dengan melakukan teguran, memperingatkan, melaksanakan penagihan seketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, melakukan penyenderaan dan menjual barang sitaan melalui pelanggan

Dasar Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

- a. SPPT;
- b. SKPD;
- c. STPD;

- d. SK Pembetulan;
- e. SK Keberatan;
- f. Putusan Banding;
- g. Keberatan Pajak;

Apabila wajib pajak mendapatkan kesalahan data dalam SPPT yang diterimanya misalnya kesalahan luas tanah, luas bangunan, klasifikasi tanah maupun bangunan, maka wajib pajak dapat mengajukan keberatan PBB. Permohonan keberatan harus diajukan secara tertulis oleh wajib pajak dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya SPPT PBB, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu tersebut tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaanya.

## **2.5. Konsep Pendapatan Asli Daerah**

Salah satu faktor penting melaksanakan urusan rumah tangga daerah adalah kemampuan keuangan daerah. Dengan kata lain nyata kemampuan daerah dalam mengurus rumah tangganya sendiri .

Beberapa daerah mengalami kesulitan dalam membiayai kebutuhan pembangunan daerahnya. Mengatasi kekurangan dana tersebut beberapa daerah telah mengeluarkan berbagai peraturan daerah (perda) sebagai dasar untuk mengenakan pungutan berupa pajak dan retribusi dalam meningkatkan PAD.

### 2.5.1. Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Menurut Baldrik Siregar: “ **Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh Pemerintah Daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah**”.<sup>16</sup>

Pendapatan Asli Daerah (PAD) 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.

### 2.5.2. Sumber Pendapatan Asli Daerah

Dari pengertian Pendapatan Asli Daerah diatas, penjelasan masing-masing sumber pendapatan asli daerah tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1. Pajak Daerah

Pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak

---

<sup>16</sup> Baldrik Siregar. **Akuntansi Sektor Publik**. Edisi Kedua: UPP STIM YKPN Yogyakarta. 2017. Hal 32

mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

## 2. Retribusi Daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa ataupun pemberi izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

## 3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan

Kekayaan Negara yang dipisahkan oleh komponen kekayaan negara yang pengelolaannya diserahkan kepada Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah. Pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan ini merupakan subbidang keuangan Negara yang khusus ada pada Negara-negara nonpublik.

## 4. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah meliputi :

- a. Hasil penjualan kekayaan Daerah yang tidak dipisahkan;
- b. Jasa giro;
- c. Pendapatan bunga;
- d. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

## 2.6 Analisis Kontribusi PBB Terhadap PAD.

Analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan digunakan untuk mengetahui kontribusi dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah. Analisis ini dihitung dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

## 2.7. Hasil Penelitian Terdahulu.

Untuk membantu proses penelitian ini, penulis juga mencari informasi dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, seperti tertera pada Tabel 2.1

**Tabel 2.1**  
**Hasil Penelitian Terdahulu**

No	Nama dan Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Berliana Esti Widari (2015)	Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya	Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap pendapatan daerah kota Surabaya menunjukkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak. Keefektifitasnya dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 meningkat . meskipun belum mencapai target . kontribusi terhadap pendapatan daerah

			sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%
2	Yulia Anggra Sari (2010)	Analisis dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan daerah di Kota Bandung	Tingkat efektivitas pada tahun 2002 sampai dengan 2006 masih dibawah rata-rata, sedangkan sejak tahun 2007 dengan tahun 2008 realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan diatas rata-rata dan dikatakan efektif. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan pada pemerintah daerah Bandung secara memadai dan Kota Bandung sudah menunjukkan perkembangan.
3	Rima Adelina (2012)	Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Di Kabupaten Gresik	Hasil dari penelitian ini yaitu tingkat efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 sampai dengan 2011 dikatakan sangat efektif dengan persentase lebih 100% sedangkan tingkat kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 sampai dengan 2011 dikatakan sangat kurang dengan persentase kurang dari 100%
4	Aulia Sukmawati (2017)	Analisis Kontribusi dan Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Dikota Banyumas	Hasil penelitian ini menyatakan tingkat kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2013 sampai dengan 2015 berada dalam kategori kurang dengan rata-rata persentase sebesar 10,59%. Sedangkan tingkat efektivitas penerimaan

			PBB dari tahun 2013 sampai dengan 2015 dapat dikatakan efektif dengan rata-rata persentase lebih dari 100% yaitu sebesar 112,98%
5	Evi Suryani (2016)	Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dinas Pendapatan Kabupaten Pesawaran Dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Penelitian Menunjukkan bahwa pemungutan pajak PBB kurang efektif, dalam proses pemungutan ada hambatan yang belum diselesaikan. Dinas Pendapatan Pesawaran perlu meningkatkan keefektifan agar penerimaan PBB dan target yang ditentukan oleh pemerintah.

**Sumber:** <http://scholar.google.go.id>

Persamaan antara Penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sama-sama membahas tentang Analisis Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Serta tujuan yang sama yaitu Bagaimana Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah dan mengapa target penerimaan PBB tidak mencapai sesuai dengan yang telah ditetapkan. Selain itu

perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada objek penelitian, dimana penelitian ini mengambil tempat di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Medan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Objek Penelitian**

Tempat penelitian merupakan tempat suatu permasalahan yang ingin diteliti dan akan menjelaskan tentang apa yang menjadi objek penelitian, juga dimana dan kapan penelitian tersebut dilakukan. Penulis melakukan penelitian ini di Badan Pengelola dan Retribusi Daerah UPT VI Kota Medan (BPPRD). Adapun alamat dari Badan Pengelola dan Retribusi Daerah UPT VI Kota Medan yaitu Jln. Karya Sempada Komplek Koserna No. 198, Kel. Padang Bulan, Selayang II, Kec, Medan Selayang. Kota Medan, Sumatera Utara.

Hal menjadi objek penelitian ini adalah membahas kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Selain itu membahas mengapa target penerimaan PBB tidak tercapai pada tahun 2019 dan 2020.

#### **3.2 Jenis Dan Sumber Data**

##### **3.2.1 Jenis Data**

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan jenis data bentuk Kualitatif. Data Kualitatif merupakan dengan pemahaman dan persepsi penelitian untuk menjelaskan secara rinci dan jelas tentang objek studi dan mendapatkan solusi berdasarkan data yang telah diperoleh. Data kualitatif merupakan peneliti mengumpulkan informasi-informasi yang dapat mendukung penelitian . informasi-informasi tersebut diperoleh dari suatu jurnal atau peneliti sebelumnya yang

berkaitan tentang Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Pada UPT VI Badan Pengelola Dan Retribusi Daerah Kota Medan.

### 3.2.2 Sumber Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan 2 jenis sumber data , yaitu :

1. Data sekunder

Menurut Sugiono, **“Data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpulan data, misalnya lewat orang lain atau dokumen”**.<sup>17</sup> Data sekunder merupakan data yang telah ada atau yang telah dikumpulkan oleh orang atau instansi lain yang digunakan oleh orang ketiga. Data sekunder data yang diperoleh penulis melalui jurnal ilmiah, buku-buku, serta media yang menyajikan informasi yang berkaitan dengan masalah penelitian.

2. Data Primer

Dalam buku Jadongan Sijabat dinyatakan **bahwa “ data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara)”**.<sup>18</sup> Sumber data berasal dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dengan melakukan observasi langsung ke objek penelitian.

---

<sup>17</sup> Sugiono, Metode Penelitian Bisnis, Penerbit Alfabeta, Bandung,2009, hal 138

<sup>18</sup> Jadongan Sijabat, Metodologi Penelitian Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas HKBP Nommensen, Medan,2014,hal 3

### 3.3. Metode Pengumpulan Data

Suatu aktivitas penelitian membutuhkan data-data yang akan diolah, dianalisis, dan diuji untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Menurut Juliandi dan Azuar mengatakan bahwa , **“Teknik pengumpulan data merupakan cara untuk mengumpulkan data-data yang relevan bagi penelitian”**.<sup>19</sup> Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dalam metode survey yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada subyek penelitian . wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi awal tentang permasalahan yang ada, sehingga dapat menentukan permasalahan yang harus diteliti. Untuk mendapatkkan gambaran yang lengkap maka wawancara dilakukan dengan para pegawai atau Kepala atau bagian Bidang Bea Perolehan Pajak Bumi dan Bangunan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan (BPPRD) yang terkait guna memperoleh informasi yang diperlukan oleh peneliti. Serta metode ini banyak memberikan data-data / informasi yang memudahkan peneliti dalam mengerjakan.
2. Dokumentasi yaitu teknik pengumpulan data dari dokumen–dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian sebagai bukti untuk menunjang permasalahan penelitian. Dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen berbentuk tulisan seperti sejarah singkat, struktur organisasi. Dan juga melakukan telaah data yang tersedia ditempat penelitian yaitu pada

---

<sup>19</sup> Juliandi, & Azuar,I.D. (2015). **Metodologi Penelitian Bisnis**. Medan : umsu press.

bagian yang terkait dengan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada UPT VI BPPRD Kota Medan.

### 3.4 Metode Analisis Data

Menurut Arikunto; “ **Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal lain-lain yang sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dal bentuk laporan penelitian.**”<sup>20</sup>

Analisis data adalah cara-cara mengolah data yang terkumpul untuk untuk kemudian dapat memberikan interpretasi. Dalam penelitian ini bahwa untuk menganailis data digunakan metode analisis kualitatif. Kemudian hasil analisis tersebut akan dideskripsikan untuk menjelaskan gambaran umum mengenai kontribusi PBB terhadap PAD Kota Medan. Selain itu akan diungkapkan mengapa target penerimaan PBB tidak tercapai pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) pada UPT VI Kota Medan. Dengan demikian dapat dibuat kesimpulan serta untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.

---

<sup>20</sup> Arikunto , **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik**. : Rineka Cipta. Jakarta, 2019. hal 45