

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Teori Daya Beli

Teori daya beli (*theory of purchasing power*) adalah teori yang diperkenalkan oleh Pieter Jacob Albert Adriani pada tahun 1954. Teori daya beli ini merupakan teori kontemporer yang melihat manfaat dari perpajakan sebagai landasan keadilan. Menurut teori ini penegakan kepentingan masyarakat merupakan landasan dari pemungutan pajak yang adil. Berdasarkan teori daya beli, menjelaskan bahwa tujuan dari pemungutan pajak adalah untuk mentransfer daya beli rumah tangga masyarakat ke rumah tangga negara, yang nantinya diinvestasikan kembali untuk meningkatkan kualitas hidup warga negara atau masyarakat (Thian, 2021).

Konsep teori daya beli menggambarkan adanya pemindahan anggaran publik ke anggaran negara yang kemudian anggaran tersebut digunakan untuk memelihara dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat ke arah yang lebih baik. Menurut teori ini pemungutan pajak yang adil adalah ketika pajak digunakan untuk kepentingan semua pihak, yakni masyarakat dan negara bukan hanya untuk kepentingan satu pihak. Teori daya beli ini juga memiliki kaitan yang erat dengan pendapatan asli daerah, di mana pendapatan asli daerah dihimpun untuk kepentingan masyarakat dan daerah. Hal ini selaras dengan konsep dari teori daya beli yang mengutamakan kepentingan semua pihak.

2. Akuntansi Pajak

Akuntansi Pajak berasal dari dua kata yaitu akuntansi dan pajak. Akuntansi adalah suatu proses pencatatan, penggolongan, pengikhtisaran suatu transaksi keuangan dan diakhiri dengan suatu pembuatan laporan keuangan. Sedangkan Pajak adalah iuran atau pungutan wajib yang dipungut oleh pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung. Jadi Akuntansi Pajak adalah suatu proses pencatatan, penggolongan dan pengikhtisaran suatu transaksi keuangan kaitannya dengan kewajiban perpajakan dan diakhiri dengan pembuatan laporan keuangan fiskal sesuai dengan ketentuan dan peraturan perpajakan yang terkait sebagai dasar pembuatan Surat Pemberitahuan Tahunan (Lumbantoruan, 2019).

3. Pengertian dan Fungsi Pajak

Menurut pasal Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang KUP berbunyi: “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” (Sudirman *et al.*, 2020).

Adapun terdapat dua fungsi pajak di Indonesia yaitu pertama sebagai *fungsi budgeting* (sumber keuangan negara), yaitu pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran, baik pengeluaran rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan negara,

pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak - banyaknya untuk kas negara melalui berbagai jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan sebagainya. Kedua, pajak berfungsi sebagai *fungsi regulated* (pengatur) yaitu pajak sebagai alat untuk melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi serta untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

4. Unsur-Unsur Pajak

Ada beberapa unsur pajak antara lain:

a. Iuran dari rakyat kepada kas negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang dan bukan barang.

b. Berdasarkan undang-undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya.

c. Tanpa jasa timbal balik atau kontrapretasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk.

Dalam pembayaran pajak, tidak ditunjukkan adanya kontrapretasi individual oleh pemerintah.

d. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yaitu pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

5. Jenis-jenis Pajak

Jenis pajak terbagi menjadi 3 yaitu:

a. Menurut Golongan

Pajak dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

1. Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul atau ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Pajak ini harus menjadi beban wajib pajak yang bersangkutan.

Contohnya: Pajak Penghasilan (PPh)

2. Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Pajak tidak langsung terjadi jika adanya kegiatan atau menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa.

Contohnya: Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Pajak ini dibayarkan oleh produsen atau penjual barang atau jasa tetapi dibebankan kepada konsumen (dimasukkan dalam harga jual barang atau jasa).

b. Menurut Sifatnya

Pajak menurut sifat dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contohnya: Pajak Penghasilan, dalam pengenaan pph terdapat subjek pajak orang pribadi dengan memerhatikan keadaan pribadi wajib pajak (status perkawinan, banyaknya anak, dan tanggung

jawab lainnya) untuk menentukan besarnya penghasilan tidak kena pajak.

2. Pajak Objektif, yaitu pajak yang pengenaannya memerhatikan objeknya, baik berupa benda, keadaan, perbuatan maupun peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban wajib pajak.

Contohnya: Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

c. Menurut Lembaga Pemungutan

Pajak menurut lembaga pemungutan dikelompokkan menjadi dua yaitu:

1. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contohnya: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Materai.

2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak Daerah terdiri atas dua yaitu:

- a. Pajak Provinsi, contohnya: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- b. Pajak Kabupaten/ Kota, contohnya: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan.

6. Tarif Pajak

Ada 4 macam tarif pajak, yaitu:

a. Tarif Sebanding/Proporsional

Tarif berupa persentase yang tetap terhadap berapapun jumlah yang dikenakan pajak, sehingga besarnya pajak yang terutang proporsional terhadap hasil yang dikenai pajak.

b. Tarif Tetap

Berapa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang adalah tetap.

c. Tarif Progresif

Persentase tarif yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar

d. Tarif Degresif

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

7. Efektivitas

Efektivitas adalah tercapainya tujuan yang telah disusun pada proses perencanaan dan merupakan hasil dari kegiatan yang telah dilaksanakan, sehingga apabila hasil yang dicapai semakin baik maka dapat dinilai semakin efektif. Jika dikaitkan dengan penelitian yang peneliti lakukan maka efektivitas yang dimaksud adalah mengukur hasil pemungutan pajak bumi dan bangunan dengan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan yang telah dilakukan. Efektif atau tidaknya pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilakukan

akan dapat dilihat dari hasil yang telah dicapai dengan disesuaikan pada target awal yang telah ditentukan (Firmansyah & Nurdiana, 2022).

8. Kontribusi

Kontribusi adalah keikutsertaan, keterlibatan, maupun sumbangan yang diberikan bersama-sama dengan pihak lain. Oleh karena itu kontribusi dapat disimpulkan sebagai sumbangan yang diberikan oleh penerimaan pajak bumi dan bangunan yang untuk dapat meningkatkan penerimaan pajak serta pendapatan negara (Januri, 2020).

9. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan asli daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah menyatakan “Pendapatan asli daerah, adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan Perundang-undangan”. 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 kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai mewujudkan asas desentralisasi (Simbolon, S.2021).

Sumber-sumber pendapatan asli daerah:

- a. Pajak daerah merupakan bagian salah satu PAD yang memberikan sumbangan yang besar terhadap perolehan PAD. Pajak daerah

berdasarkan UU No. 34 tahun 2000 merupakan iuran wajib yang ditunaikan oleh orang pribadi atau badan kepada kepala daerah tanpa adanya balasan secara langsung yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang akan dipakai untuk membiayai penyelenggaraan pembangunan daerah dan pemerintahan daerah.

- b. Retribusi daerah berdasarkan UU No 34 tahun 2000 merupakan pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus diberikan oleh Pemda untuk kepentingan perorangan atau badan.
- c. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan yang terdiri dari bagian keuntungan dari Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang terdiri dari laba bank pembangunan daerah dan bagian keuntungan BUMD lainnya.
- d. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah adalah penerimaan asli daerah selain pajak daerah, retribusi daerah, dan pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan seperti jasa giro, pendapatan bunga, dan lain-lain.

6. Pajak Daerah

Berdasarkan Pasal 1 nomor 10 UU Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah, yang dikenal sebagai pajak, merupakan kewajiban kontribusi yang harus dibayarkan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, tanpa mendapatkan imbalan langsung, dan digunakan untuk meningkatkan

kemakmuran rakyat. Pemerintah daerah bertanggung jawab untuk mengumpulkan pajak daerah dan menggunakan dana tersebut untuk pembangunan dan pengembangan daerah.

a. Jenis-jenis pajak daerah

Berdasarkan keputusan pemerintah RI Nomor 55 Tahun 2016 mengenai ketentuan umum dan tata cara pemungutan pajak daerah, bahwa pajak daerah tersusun dari dua jenis, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten atau kota.

1. Pajak Daerah tingkat provinsi, yaitu terdiri dari:

- a. Pajak bahan bakar kendaraan bermotor
- b. Pajak kendaraan bermotor
- c. Pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah
- d. Pajak qbea balik nama kendaraan bermotor

2. Pajak Daerah tingkat II (kabupaten/kota), yaitu terdiri dari:

- a. Pajak bumi dan bangunan
- b. Pajak hotel
- c. Pajak parkir
- d. Pajak reklame
- e. Pajak hiburan
- f. Pajak restoran
- g. Pajak penerangan jalan
- h. Pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
- i. Pajak pengambilan bahan galian golongan C

b. Kriteria pajak daerah

- 1) Bersifat Pajak, bukan Retribusi
- 2) Pajak objek berada di wilayah kabupaten atau kota yang sesuai, memiliki pergerakan yang relatif rendah dan hanya melayani penduduk di wilayah tersebut.
- 3) Objek dan dasar pengenaan pajak yang tidak bertentangan dengan kepentingan umum
- 4) Potensi yang cukup adalah Ketika penerimaan pajak melebihi biaya pengumpulnya.
- 5) Menjaga kelangsungan lingkungan yang berarti jika penerapan fiskal tidak diajukan kepada pemerintah daerah atau masyarakat umum untuk merusak lingkungan
- 6) Tidak berdampak merugikan pada perekonomian, artinya pajak tidak mengganggu sumber daya ekonomi serta kegiatan impor dan ekspor.
- 7) Mengambil kira perspektif keadilan dan kemampuan masyarakat.

7. Bumi dan Bangunan

Menurut undang-undang No 1 tahun 2022 pasal 1, yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi (tanah), perairan (perairan pedalaman maupun laut di wilayah Republik Indonesia dan tubuh bumi yang dibawahnya atau bagian bumi yang terletak di bawah permukaan bumi maupun di bawah dasar laut) yang dapat diusahakan. Sementara bangunan adalah konstruksi Teknik

yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan perairan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

Yang termasuk dalam bangunan yaitu:

1. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan
 2. Kolam renang
 3. Jalan tol
 4. Taman mewah
 5. Tempat olahraga
 6. Fasilitas lain yang memberikan manfaat
 7. Galangan kapal, dermaga
 8. Pagar mewah
 9. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak
- (Sianturi & Silalahi, 2024).

Pemerintah menggunakan pajak bumi dan bangunan sebagai sumber pendapatan untuk membiayai proyek pembangunan di daerah tersebut. Pajak ini dipungut dari pemilik properti di wilayah tersebut dan jumlahnya berbeda-beda tergantung pada nilai properti dan peraturan setempat. Pajak bumi dan bangunan juga bertujuan untuk mendorong penggunaan tanah secara efisien dan mencegah spekulasi tanah yang berlebihan.

8. Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang baru, bahwa selama ini PBB merupakan pajak pusat,

namun hampir seluruh penerimaannya diserahkan kepada daerah. Pengertian PBB menurut Undang-undang PBB adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan (Adi & Puspitasari, 2023).

Pajak bumi dan bangunan tidak dibebankan pada sektor pertambangan, perkebunan dan kehutanan, sementara untuk area usaha pertambangan, perkebunan, dan usaha lainnya, masih dibebankan pemerintah pusat. Pajak bumi dan bangunan memiliki sifat benda, yang berarti jumlah pajak yang harus dibayar ditentukan oleh kondisi objek, yaitu bumi dan bangunan. Kondisi subjek atau pemilik dari tanah dan bangunan tersebut tidak berpengaruh dalam menentukan jumlah pajak yang harus di bayar. Pemungutan PBB berlandaskan pada Undang-Undang No. 12 tahun 1985 mengenai pajak bumi dan bangunan yang kemudian diubah dengan Undang-Undang No.12 tahun 1994. Namun, sejalan dengan evolusi pajak, PBB telah menjadi pajak daerah yang diatur Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah mulai dari tahun 2010, yang mencakup pasal 77 hingga pasal 84 (Mardiasmo 2016: 406).

9. Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan/atau bangunan. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan termasuk rawa–rawa, tambak, dan perairan. Bangunan meliputi rumah tempat tinggal, tempat usaha dan tempat lain yang memberikan manfaat seperti jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan

gas, serta pipa minyak. Yang menjadi subjek pajak dalam pajak bumi dan bangunan adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian, subjek pajak tersebut diatas menjadi wajib pajak PBB (Dinasrimulyani & Imahda Khoiri Furqon, 2022).

10. Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan

Objek pajak tanah dan bangunan yang dikecualikan/tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan;
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu;
- c. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani sesuatu hak;
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- e. Digunakan oleh perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan (Rufaidah & Muharom, 2022).

11. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan dan Rumus Perhitungannya

Untuk melakukan perhitungan PBB, ada beberapa faktor yang harus diketahui terlebih dahulu:

- a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan sebuah harga yang diterapkan apabila ingin menghitung PBB. Biasanya, penghitungan NJOP didasarkan kepada harga rata-rata sebuah transaksi ataupun nilai terbaru sesuai dengan ketentuan pemerintah. Lebih lanjut, harga NJOP rata-rata akan ditetapkan setiap tiga tahun sekali oleh Menteri Keuangan.
- b. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) adalah perkiraan seberapa besar sebuah objek bumi dan bangunan yang dimasukkan ke dalam penghitungan PBB. Dengan kata lain, NJKP merupakan sebuah bagian dari NJOP. Besaran NJKP sendiri dibagi menjadi dua, yaitu: Objek Pajak Perkebunan dan Pertambangan adalah 40% dan Objek Pajak Perdesaan dan Perkotaan bervariasi tergantung dengan NJOP.
- c. Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) merupakan sebuah batasan nilai tidak dikenakan pajak. Menurut keputusan dari Kementerian Keuangan, batas dari NJOPTKP maksimum adalah 12 juta rupiah kepada setiap wajib pajak (Alexander, 2019).

Dasar perhitungan pajak adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yang ditetapkan serendah-rendahnya 20% dan setinggi-tingginya 100% dari NJOP. Untuk perekonomian sekarang ini, terutama untuk tidak terlalu membebani wajib pajak di daerah pedesaan dengan tetap memperhatikan penerimaan

hususnya pemerintah daerah maka Nilai Jual Kena Pajak di tetapkan:

a. 40% (empat puluh persen) untuk:

1. Objek pajak perumahan yang wajib pajaknya perseorangan dengan NJOP atas bumi dan bangunan sama atau lebih besar dari Rp.1.000.000.000,00.
2. Objek pajak perkebunan yang luas lahannya sama atau lebih besar dari 25 hektar yang dimiliki, dikuasai atau dikelola oleh BUMN, BUMD maupun berdasarkan Kerjasama operasional antara pemerintah dengan swasta.
3. Objek pajak kehutanan tetapi tidak termasuk area blok tebangan dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pemegang Hak Penguasaan Hutan, pemegang Hak Pemungutan Hasil Hutan dan pemegang Izin Pemanfaatan Kayu yang pengenaan PBB-nya dilakukan sekaligus dengan pemungutan Iuran Hasil hutan.

b. 20% (dua puluh persen) untuk objek pajak yang lain:

Selain terdapat NJOP, terdapat pula Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang ditetapkan sebesar Rp. 12.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. Apabila seorang wajib pajak mempunyai beberapa objek pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu objek pajak yang nilainya terbesar. Tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak adalah 0,5%. Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) atau dengan rumusan:

Pajak Bumi dan Bangunan = Tarif Pajak x Nilai Jual Kena Pajak

0,5% x (persentase NJKP x (NKOP-NJOPTKP))

12. Pendaftaran, Pembayaran dan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan

Subjek wajib pajak mendaftarkan objek pajak dengan mengisi Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), yaitu surat yang digunakan oleh Wajib Pajak untuk melaporkan data objek pajak menurut ketentuan Undang-Undang dan menyerahkan kembali selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal diterimanya SPOP oleh subjek pajak. Atas dasar SPOP tersebut Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Apabila SPOP tidak dikembalikan tepat waktu maka Dirjen Pajak akan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP), dimana jumlah pajak terutang adalah pokok pajak ditambah denda administrasi 25% dihitung dari pokok pajak. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya SPPT oleh wajib pajak.

13. Perubahan Peraturan Pajak dan Bangunan

Dengan diterbitkan UU No. 28 Tahun 2009, jenis Pajak Kabupaten/Kota bertambah dari tujuh menjadi sebelas sebagaimana pada tabel 2 berikut.

Tabel 2. Perbedaan Jenis Pajak Kabupaten/Kota pada UU No. 34/2000 dengan UU No. 28/2009

UU No. 34 Tahun 2000	UU No. 28 Tahun 2009
a. Pajak Hotel	a) Pajak Hotel
b. Pajak Restoran	b) Pajak Restoran
c. Pajak Hiburan	c) Pajak Hiburan
d. Pajak Reklame	d) Pajak Reklame
e. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)	e) Pajak Penerangan Jalan
f. Pajak Parkir	f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batu

g. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C	g) Pajak Parkir
	h) Pajak Air Tanah
	i) Pajak Sarang Burung Walet
	j) Pajak Bumi dan Bangunan
	k) Bea Pajak Hak Atas Tanah dan Bangunan

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian Nisa' & Arif (2022), yang menganalisis efektivitas dan kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan (Tahun 2016 – 2020) dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif menunjukkan bahwa realisasi Pajak Bumi dan Bangunan dalam kurun waktu lima tahun yakni ditahun 2016-2020 belum mencapai target. Berdasarkan perolehan data sekunder dalam penelitian tersebut, rata-rata hasil perhitungan efektivitas dari tahun 2016-2020 sebesar 88% masuk dalam kriteria cukup efektif. Berdasarkan perhitungan efektivitas kontribusi, rata-rata hasil PBB terhadap PAD tahun 2016-2020 adalah 28,7% dengan kriteria cukup efektif. Penelitian tersebut juga mengungkapkan kendala yang muncul dalam pemungutan pajak di antaranya, kecilnya tingkat kesadaran masyarakat terhadap kegunaan pajak sehingga masih enggan untuk mendaftarkan ataupun membayarkan wajib pajaknya dan masih adanya rasa tidak terbuka dari masyarakat terkait data wajib pajaknya.

Huda dan Wicaksono (2021), juga melakukan penelitian dengan judul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas dan kontribusi

PBB-P2 terhadap PAD dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan PBB-P2 mengalami pertumbuhan di setiap tahunnya, walaupun target penerimaan di setiap tahunnya selalu sama. Untuk efektivitas, diketahui bahwa penerimaan PBB-P2 setiap tahunnya berada pada kategori sangat efektif. Hal ini dikarenakan nilai realisasi selalu lebih besar dibandingkan dengan target yang ditetapkan. Untuk kontribusi terhadap PAD, diketahui bahwa penerimaan PBB-P2 berada pada kategori kurang kontribusinya, sehingga untuk ke depannya perlu ditingkatkan lagi besaran target dan realisasinya dalam rangka menghasilkan kontribusi yang optimal.

Penelitian Devi Fujianti *et al.* (2021), dengan judul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bandung yang menggunakan metode kuantitatif dan analisis deskriptif menemukan bahwa efektivitas pajak bumi dan bangunan kabupaten Bandung dari 2016-2020 mengalami kondisi berfluktuasi dengan rata-rata 112,13% dalam kategori yang sangat efektif. Penelitian tersebut juga mengungkap bahwa kontribusi PBB-P2 di Kabupaten Bandung sejak 2016-2020 memiliki kontribusi rata-rata 101,75% yaitu dalam kategori yang sangat baik.

Permatasari dan wicaksono (2022), melakukan penelitian dengan judul Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ponorogo. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), serta besarnya kontribusi PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini merupakan jenis penelitian

deskriptif kuantitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik dokumentasi, serta berbasis pada data PBB-P2 dan PAD Kabupaten Ponorogo tahun 2018-2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas PBB-P2 rata-rata berada pada kriteria sangat efektif, sedangkan untuk tingkat kontribusi PBB-P2 terhadap PAD masih dalam kriteria rendah. Oleh karena itu, perlu penguatan potensinya agar kontribusinya bisa lebih besar lagi, sehingga PBB-P2 bisa menjadi salah satu andalan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan PAD Kabupaten Ponorogo.

Tabel 3. Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan (Tahun 2016-2020) (Nisa' dan Arif, 2022)	Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, Perhitungan angka-angka menggunakan rumus efektivitas dan kontribusi. Sampel yang digunakan adalah jenis pajak daerah yaitu pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2016-2020 yang dipungut oleh pemerintah Kota Medan.	Berdasarkan perolehan data sekunder tersebut, rata-rata hasil perhitungan efektivitas kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Medan dalam kriteria cukup efektif.
2.	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli	Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kuantitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer.	Berdasarkan hasil dan pembahasan, dapat diketahui bahwa tingkat efektivitas PBB-P2 mengalami pertumbuhan yang begitu signifikan dan efektif, tercatat dalam 3 tahun terakhir tingkat efektivitas PBB-P2 Kota Yogyakarta selalu berada pada kategori yang sangat efektif.

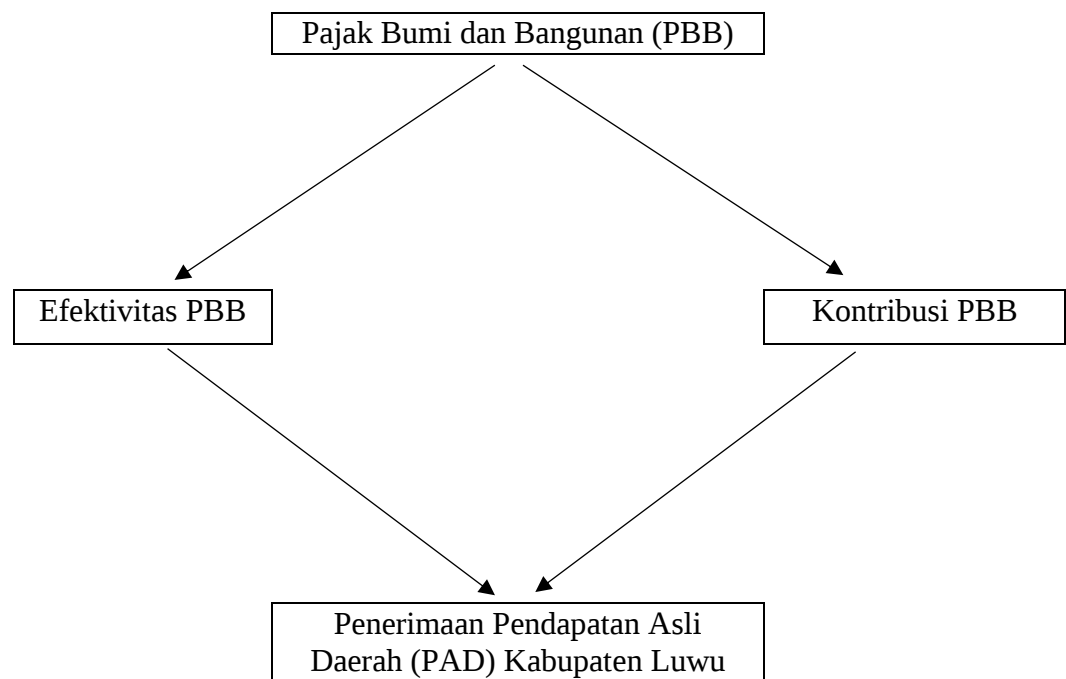
	Daerah Kota Yogyakarta (Huda dan Wicaksono, 2021)		
3.	Analisis Efektifitas dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab.Bandung (Sachintania dkk, 2021)	Metode yang dipakai yaitu metode kuantitatif bersifat deskriptif, yang lebih condong menggunakan analisis pendekatan induktif. Peneliti memakai data primer di penelitian ini, dimana data langsung berasal dari sumbernya yaitu Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Bandung.	Hasil analisis tersebut yakni efektivitas dari PBB-P2 Kabupaten Bandung menunjukkan efektivitas sangat efektif.
4.	Analisis Efektivitas dan Kontribusi PBB-P2 Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Magetan (Anisa dkk, 2019)	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini yaitu primer dan sekunder. Analisis data efektivitas pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan rumus realisasi penerimaan.	Pendapatan dari PBB-P2 di Kabupaten Magetan pada tahun 2014-2018 kriterianya sangat efektif. Hal ini dikarenakan penerimaan PBB-P2 selalu melampaui target yang ditentukan.
5.	Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ponorogo	Penelitian ini menggunakan metode pendekatan deskriptif kuantitatif, Data yang digunakan ialah data sekunder berupa Laporan Realisasi Penerimaan PBB-P2 dan Laporan Realisasi Anggaran PBB-P2 Kabupaten Ponorogo tahun	Hasil perhitungan efektivitas PBB-P2 di Kabupaten Ponorogo pada tahun 2018-2020 menunjukkan tingkat efektivitas yang sangat tinggi. Hasil penghitungan rasio kontribusi PBB-P2 pada tahun 2018-2020 terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Ponorogo cukup rendah karena bisa

	(Permatasari dan Wicaksono, 2022)	2018-2020 yang diperoleh melalui dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan yaitu pengelolaan serta penyusunan data, yang selanjutnya digunakan untuk menafsirkan data yang sudah didapat melalui perhitungan rasio.	dikatakan termasuk dalam kriteria kurang.
6.	Analisis Pendapatan Asli Daerah dan Belanja Pembangunan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Kab/Kota Jawa Timur (Yasin, 2020)	Pendekatan ini menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna (perspektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif.	Hasil penelitian ditemukan arah hubungan antara pertumbuhan ekonomi dengan pendapatan asli daerah beserta belanja pembangunan yaitu keduanya sama-sama positif.
7.	Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Malang (Ramadhani, 2020)	Pada penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Penelitian kuantitatif merupakan pendekatan yang menggunakan data berupa angka atau data sekunder dari sumber-sumber yang telah ada.	Hasil analisis efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menunjukkan bahwa kriteria dari perhitungan analisis rasio efektivitas PBB-P2 semenjak dialihkannya menjadi pajak daerah adalah sangat efektif karena melebihi target.

Sumber: diolah peneliti 2024

C. Kerangka Pemikiran

Gambar 1 berikut menunjukkan kerangka pemikiran yang digunakan dalam penelitian ini yang berfokus pada salah satu jenis pajak daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan. Penelitian ini menganalisis efektivitas dan kontribusi PBB terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Luwu.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran