

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu merupakan hasil penelitian yang dilakukan peneliti-peneliti terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian penulis. Hasil penelitian terdahulu ini akan penulis gunakan sebagai pedoman dalam melakukan penulisan tugas akhir ini. Adapun penelitian terdahulu yang digunakan adalah sebagai berikut:

1) Penelitian Haiqal pada Tahun 2021

Penelitian ini berjudul “Optimalisasi Pengelolaan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Poso Provinsi Sulawesi Tengah”. Fokus penelitian ini adalah kendala dan efektivitas pemungutan PBB-P2 yang dilakukan Kabupaten Poso. Perbedaannya dengan penelitian penulis adalah perbedaan lokasi dan periode waktu.

Berdasarkan penelitian Haiqal (2021) ini dapat disimpulkan optimalisasi pengelolaan PBB-P2 di Kabupaten Poso belum terlaksana dengan baik dari segi proses pemungutan, peningkatan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan, dan peningkatan kapasitas penerimaan perencanaan yang lebih baik.

Hal ini disebabkan karena kurangnya kesadaran wajib pajak, minimnya petugas pengelola, belum ada sanksi yang tegas, akses pemungutan sulit dijangkau, proses pemungutan masih dilakukan secara manual dan adanya dampak pandemi *covid-19*. Oleh karena itu dalam pengelolaan PBB-P2 yang ada di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Poso ini perlu melakukan perbaikan maupun peningkatan pengelolaan sehingga penerimaan dapat sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.

## 2) Penelitian Rahmawati pada Tahun 2020

Penelitian ini berjudul “Tinjauan atas Mekanisme dan Strategi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Temanggung”. Penelitian ini berfokus pada kendala yang dihadapi dalam melaksanakan pemungutan PBB-P2 dan apa saja kebijakan yang diambil Pemerintah Kabupaten Temanggung dalam mengatasi kendala tersebut. Perbedaannya dengan penelitian penulis adalah perbedaan lokasi dan periode waktu. Menurut Rahmawati (2020), Pemerintah Kabupaten Temanggung telah melakukan beberapa tindakan atau kebijakan dalam meningkatkan penerimaan PBB-P2, namun masih ada beberapa yang belum optimal seperti penerapan digitalisasi pembayaran pajak terutang. Hal ini terjadi karena masih belum disosialisasikan secara merata kepada perangkat pemungut maupun wajib pajak sehingga pemanfaatannya masih sangat minim.

## 3) Penelitian Wahyuningsih, dkk. pada Tahun 2017

Penelitian yang berjudul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar PBB-P2” ini, berfokus dalam mengamati apa saja

yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam membayar utang PBB-P2-nya. Perbedaannya dengan penelitian yang penulis adakan adalah langkah apa saja yang diambil Pemerintah Kabupaten Mandailing Natal dalam mengatasi kendala dalam melaksanakan pemungutan PBB-P2 dilihat dari faktor-faktor yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak baik dari sisi wajib pajak sendiri maupun dari pihak pemerintah daerah tanpa melakukan uji variabel secara statistik.

Dari penelitian yang dilakukan Wahyuningsih, dkk. (2017) dapat disimpulkan bahwa terdapat empat variabel yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak, yaitu surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT), pelayanan perpajakan, kesadaran wajib pajak dan sanksi perpajakan. Dengan hasil uji variabel sebagai berikut:

1. Surat pemberitahuan pajak terutang berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.
2. Pelayanan perpajakan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.
3. Kesadaran wajib pajak tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.
4. Sanksi perpajakan berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.

Keempat variabel tersebut memiliki signifikansi yang berbeda. Walau demikian variable-variabel tersebut secara bersama-sama berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak PBB-P2.

## **2.2 Teori atau Konsep**

### **2.2.1 Otonomi Daerah**

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-Undang Dasar (UUD) Pasal 18 ayat (2) yang berbunyi “Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.”

Dengan adanya otonomi daerah memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk mengembangkan daerahnya sendiri. Selain itu, adanya otonomi daerah ini mengakibatkan berkurangnya wewenang dan kendali pemerintah pusat pemerintah daerah dan ini mendapatkan respon tinggi dari pemerintah daerah dalam menghadapi masalah yang berada di daerahnya sendiri.

Adapun tujuan dari otonomi daerah dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 2 ayat 3 menyebutkan bahwa tujuan otonomi daerah ialah menjalankan otonomi yang seluas-luasnya, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah kecuali untuk urusan pemerintahan yang memang menjadi urusan pemerintah pusat.

Selain itu menurut Sani (2017) tujuan lainnya dari kebijakan otonomi daerah antara lain mengembangkan kehidupan demokrasi, pemerataan,

meningkatkan keadilan, mendorong pemberdayaan masyarakat, meningkatkan peran serta masyarakat, mengembangkan peran dan fungsi DPRD, serta memelihara hubungan baik antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah.

## **2.2.2 Pajak Daerah**

### **2.2.2.1 Pengertian**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), pajak daerah adalah

*Kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.*

Dari pengertian tersebut, diperoleh kesimpulan bahwa pajak daerah bersifat:

- 1) memaksa karena merupakan kontribusi wajib;
- 2) pungutan resmi dari pemerintah karena berdasarkan Undang-Undang (berkekuatan hukum);
- 3) imbalannya tidak dirasakan secara langsung pada saat pajak dibayarkan; dan
- 4) digunakan untuk keperluan dan kemakmuran rakyat.

### **2.2.2.2 Jenis Pajak Daerah**

Berdasarkan Lembaga Pemungutnya Pajak dapat digolongkan menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat harus dilaporkan kepada Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan pembayarannya akan masuk ke kas negara. Contohnya adalah pajak penghasilan (PPh), pajak pertambahan nilai (PPN), pajak penjualan barang mewah (PPnBM), bea materai, dan pajak bumi bangunan (PBB) tertentu (sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan). Pajak daerah dilaporkan

kepada Unit Perangkat Daerah (UPD) yang mengurus pengelolaan keuangan baik provinsi atau kota/kabupaten.

Dalam pemungutan pajak, UPD tersebut harus dipisahkan menjadi kabupaten dan provinsi karena pajak daerah juga terbagi menjadi dua jenis, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat

(1) UU PDRD, yang termasuk pajak provinsi adalah:

- 1) Pajak Kendaraan Bermotor (PKB)
- 2) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- 4) Pajak Air Permukaan
- 5) Pajak Rokok.

Sedangkan untuk pajak kabupaten/kota, diatur Pasal 2 ayat (2) UU PDRD, terdapat sebelas pajak, yaitu:

- 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 (PBB-P2)

## 11) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dengan pertumbuhan masyarakat Indonesia yang tinggi, sehingga pembangunan bangunan baru untuk tempat tinggal juga meningkat. Oleh karena itu, PBB-P2 menjadi salah satu pendapatan daerah yang tinggi di kebanyakan daerah termasuk Kabupaten Mandailing Natal.

### **2.2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

#### 2.2.3.1 Pengertian

Mengacu pada UU PDRD Pasal 1 angka 37, PBB-P2 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.

Pada awalnya PBB-P2 merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan pendapatan atas PBB-P2 tersebut dibagikan ke daerah dengan pembagian yang proposional (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2014). Tetapi dalam jangka waktu paling lambat 1 Januari 2014, pemungutan PBB-P2 dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dimana ini dilakukan untuk memperluas basis pajaknya.

Adanya pengalihan wewenang ini tentu saja dilakukan dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu. Dalam buku “Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan” (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2014) terdapat empat pertimbangan dialihkannya wewenang pemungutan PBB-P2 kepada pemerintah daerah, yaitu:

- 1) Karena secara teori objek PBB-P2 tidak berpindah, bersifat lokal, bentuk dari objek pajak jelas (visibilitas), dan adanya hubungan yang erat antara pembayar pajak dengan hasil pembayaran pajak yang dirasakan.
- 2) PBB-P2 dianggap mampu meningkatkan PAD secara signifikan dan memperbaiki struktur APBD.
- 3) Dapat meningkatkan akuntabilitas, pelayanan masyarakat, dan transparansi yang lebih baik.
- 4) Di beberapa negara, pada praktiknya, PBB-P2 merupakan jenis pajak lokal.

#### 2.2.3.2 Objek PBB-P2

Objek yang dikenai PBB-P2 diatur dalam dalam Pasal 77 ayat (1) UU PDRD dan Pasal 46 ayat (1) Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Mandailing Natal Nomor 7 tahun 2011 tentang Pajak Daerah, yaitu 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. Dapat disimpulkan bahwa objek PBB-P2 adalah tanah dan bangunan.

Selanjutnya pada Pasal 77 ayat (2) UU PDRD diatur tentang objek PBB-P2 yang termasuk bangunan yaitu jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya yang merupakan suatu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut, jalan tol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, dan menara.

Tenyata tidak semua tanah dan bangunan dapat dipungut PBB-P2, ada enam objek pajak yang tidak dikenakan PBB-P2, yaitu objek pajak yang:

- 1) digunakan oleh Pemerintah dan Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan;
- 2) digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- 3) digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- 4) merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- 5) digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik; dan
- 6) digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK).

#### 2.2.3.3 Subjek PBB-P2

Merujuk pada Pasal 78 UU PDRD menyatakan bahwa subjek pajak dan wajib pajak untuk PBB-P2 adalah sama. Hal tersebut didukung oleh Pasal 47 ayat (1) dan (2) Perda Kabupaten Mandailing Natal Nomor 7 tahun 2011 tentang Pajak Daerah, yang menyatakan bahwa subjek pajak PBB-P2 merujuk pada orang pribadi atau badan yang melakukan pengelolaan terhadap suatu tanah atau bangunan meskipun tanpa atau belum adanya dasar hukum pengelolaan tanah atau bangunan tersebut. Dalam Perda ditegaskan bahwa bupati dapat menetapkan subjek pajak menjadi wajib pajak apabila wajib pajak dari suatu objek belum diketahui.

#### **2.2.4 Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Mandailing Natal**

Pemerintah Kabupaten Mandailing Natal telah melaksanakan pengalihan PBB-P2 menjadi pajak daerah sejak tahun pajak 2014. Pengelola PBB-P2 di Kabupaten Mandailing Natal dikoordinir oleh Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD). Pemerintah Kecamatan mengkoordinir dan mengawasi pelaksanaan ditingkat kecamatan dan desa/kelurahan sedangkan Kepala Desa/Lurah sebagai penanggung jawab di wilayah kerja masing-masing. Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Mandailing Natal dilakukan mulai dari penilaian sampai dengan penagihan.

Dasar hukum pelaksanaan pemungutannya adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 55 Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah.
- 3) Peraturan Daerah Kabupaten Mandailing Natal Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
- 4) Peraturan Bupati (Perbup) Mandailing Natal Nomor 19 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan perkotaan.