

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori Pajak

2.1.1 Pajak Daerah

Berdasarkan UU PDRD pada pasal 1 ayat (10), Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Asmarani, 2020). Pajak daerah memiliki dua bagian. Pajak daerah dibedakan menjadi Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Masing-masing bagian tersebut memiliki jenisnya masing-masing yaitu:

1. Pajak provinsi, terdiri atas
 - a) bea balik nama kendaraan bermotor;
 - b) pajak bahan bakar kendaraan bermotor;
 - c) pajak air permukaan;
 - d) pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air; dan
 - e) pajak rokok

2. Pajak Kabupaten/kota, terdiri atas

- a) pajak penerangan jalan;
- b) pajak hotel;
- c) pajak restoran;
- d) pajak hiburan;
- e) pajak parkir;
- f) pajak reklame;
- g) pajak mineral bukan logam dan batuan (MBLB);
- h) pajak air tanah;
- i) pajak sarang burung walet;
- j) pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB P2); dan
- k) bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Pemerintah daerah Toba memungut pajak daerah melalui BPPD. Pajak daerah yang dibahas oleh penulis pada karya ilmiah ini adalah pajak BPHTB dan PBB-P2.

2.1.2 Fungsi Pajak Daerah

Pajak Daerah memiliki fungsi yang sama halnya dengan Pajak Pusat, Pajak Daerah mempunyai peran penting dalam melaksanakan beberapa fungsi, yakni fungsi penerimaan (*budgetair*) dan fungsi mengatur (*regulerend*)`

1. Fungsi Penerimaan (*budgetair*)

Pajak sebagai sumber pemasukan sebuah negara yang dapat dimanfaatkan untuk mendanai kebutuhan suatu negara. Dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya serta melangsungkan pembangunan di daerah yang membutuhkan biaya.

Pemungutan pajak daerah berguna untuk menghimpun dana dari masyarakat untuk kepentingan pembiayaan pembangunan daerah (Safarina, 2020).

2. Fungsi Mengatur (*regulerend*)

Melalui kebijakan perpajakan, pemerintah mampu mengelola pertumbuhan ekonomi melalui fungsi regulasi, penerimaan pajak dapat digunakan sebagai sarana untuk mencapai tujuan daerah tertentu. Kemampuan daerah otonom untuk mengatur sumber pendapatan utama daerah untuk memenuhi kebutuhan seluruh daerah merupakan indikator keberhasilan daerah. Tolok ukur daerah otonom adalah kekuasaan dan kapasitas pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus daerahnya, serta merupakan sumber pendapatan daerah di luar kewenangan pemerintah pusat untuk terselenggaranya kesejahteraan masyarakat di daerahnya (Adiatta, 2019).

Saat ini, ruang bagi pemda untuk memperluas basis pendapatan terbatas pada UU PDRD. Pada sisi lain, pemerintah daerah berupaya mengoptimalkan peningkatan PAD dengan menetapkan tarif semaksimal mungkin, sehingga pemerintah dan legislatif daerah harus memperhatikan prinsip-prinsip dasar dalam merancang dan merumuskan peraturan perpajakan daerah untuk pemungutan pajak secara efisien dan efektif.

Pemda memiliki kewenangan lebih luas untuk memungut PDRD, membuat kebijakan pengenaan tarif PDRD, mengelola pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah, dan menambah jenis-jenis pajak baru untuk memperluas basis pajak di daerah sesuai dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2008 (Mansyuri, 2000).

2.2 Pendapatan Asli Daerah (PAD)

PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan peraturan daerah. Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, PAD berasal dari penerimaan pajak daerah, penerimaan dari pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, retribusi daerah, kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah (2004).

Sektor pendapatan daerah memegang peran yang sangat penting dalam suatu daerah, hal ini mencerminkan daerah mampu membiayai sendiri kegiatan pembangunan daerah. Sehingga diharapkan pemerintah daerah berperan aktif mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerahnya.

2.3 Efektivitas

Octovido & Irsandy (2011) berpendapat efektivitas merupakan dukungan antara pengeluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Pengukuran efektivitas atas Pajak Daerah dihitung berdasarkan perbandingan antara realisasi Pajak Daerah dengan target penerimaan yang telah ditentukan pada tahun anggaran yang sama (Octovido, 2014).

Perbandingan antara hasil pemungutan (realisasi) dengan potensi pajak yang dianggarkan merupakan efektivitas pemungutan pajak. Efektivitas bergantung pada cara pengelola pajak untuk mengadministrasikan pajak, termasuk memberi pelayanan pada wajib pajak (Harefa, 2016).

Analisis efektivitas Pajak Daerah akan menunjukkan kecakapan Pemerintah Daerah dalam mencapai PAD atas target yang telah ditetapkan dengan menimbang potensi riil daerah tersebut (Pohan, 2021). Menurut Halim (2004), rumus perhitungan rasio tingkat efektivitas adalah sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Tahun X}}{\text{Target Penerimaan Pajak Tahun X}} \times 100$$

Tabel II. 1 Klasifikasi Kriteria Efektivitas

Persentase	Kategori	
>100%	Sangat Efektif	SE
90% —100%	Efektif	E
80% —90%	Cukup Efektif	CE
60%—80%	Kurang Efektif	KE
<60%	Tidak Efektif	TE

Sumber: Depdagri, Kepmendagri Nomor 690.900.327

2.4 Digitalisasi

Digitalisasi merupakan mode kompleks dan fleksibel, teori digital adalah konsep pemahaman tentang berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi, perubahan dari manual ke otomatis dalam segala hal, serta proses rumit menjadi hak yang ringkas (Aji, 2016).

2.5 Kontribusi

Kontribusi merupakan sumbangan atas kegiatan yang dilaksanakan. (Handoko, 2013). Analisis pajak daerah merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui sumbangan pajak daerah terhadap PAD. Berikut merupakan rumus kontribusi menurut Handoko (2013).

$$= \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Tabel II. 2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Persentase	Kategori	Keterangan
>50%	Sangat Baik	SB
40,10% — 50%	Baik	B
30,10% — 40%	Cukup Baik	CB
20,10 — 30%	Sedang	S
10,10 — 20%	Kurang	K
00,00 — 10%	Sangat Kurang	SK

Sumber: Depdagri, Kepmendagri Nomor 690.900.327

2.6 Pertumbuhan

Laju pertumbuhan digunakan sebagai tolok ukur daerah dalam mengetahui peningkatan/penurunan pajak yang telah dicapai dari periode ke periode selanjutnya. Menghitung laju pertumbuhan (Halim, 2004) menggunakan rumus berikut ini.

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

Keterangan:

G : Pertumbuhan pajak per tahun X

X_t : Realisasi pendapatan pajak pada tahun tertentu

$X_{(t-1)}$: Realisasi pendapatan pajak pada tahun sebelumnya

2.7 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

2.7.1 Definisi PBB-P2

Menurut Undang-Undang PDRD (2009) No 28 Tahun 2009, PBB-P2 termasuk pajak daerah kabupaten/kota yang mana merupakan 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. Sehubungan ditetapkan UU PDRD dimaksud dalam rangka pelaksanaan otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab mengatur pajak daerah, pemerintah kabupaten/kota perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang tertuang dalam peraturan daerah Kabupaten Toba Nomor 1 Tahun 2013.

2.7.2 Objek PBB-P2 dan Bukan Objek pajak PBB-P2

Dalam pasal 3 ayat (1) peraturan daerah Kabupaten Toba nomor 1 Tahun 2013 yang sejalan dengan UU PDRD yang dimaksud bumi dalam objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Dalam ayat (3) objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang digunakan untuk:

- a. melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- b. hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- c. kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- d. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan;
- e. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

2.7.3 Subjek Pajak PBB-P2

Subjek pajak diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Toba Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yaitu orang pribadi 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. Subjek pajak tersebut kemudian menjadi wajib pajak.

2.7.4 Pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Toba

Sebelum menjadi otoritas pemerintah daerah pemungutan PBB-P2 merupakan kewenangan Direktorat Jenderal Pajak. Mekanisme pemungutan PBB-P2 di Kabupaten Toba dilandasi beberapa ketentuan peraturan antara lain:

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan Retribusi Daerah;
2. Peraturan Daerah Kabupaten Toba Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak;
4. Peraturan daerah Kabupaten Toba Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Toba.

Kegiatan pemungutan pajak dimulai dari pendataan objek pajak dan wajib pajak, penilaian objek pajak, perhitungan dan penetapan PBB-P2 yang dasar perhitungan PBB-P2 terutang adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setelah

dikurangi oleh NJOPTKP dengan jumlah minimal 10.000.000 atau sesuai peraturan daerah setempat. Besarnya NJOP diatur oleh Peraturan Bupati. Perhitungan ini tertuang di Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang disampaikan ke wajib pajak, pembayaran dan penyetoran oleh wajib pajak, kemudian akan ada penagihan dengan diterbitkannya Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) oleh Bupati apabila wajib pajak belum melunasi pajak terutangnya setelah jatuh tempo.

2.8 Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.8.1 Definisi Pajak BPHTB

Berdasarkan pasal 2 ayat (2) UU PDRD, BPHTB telah ditetapkan menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota sehingga pemerintah kota/kabupaten perlu memiliki peraturan daerah tentang BPHTB sebagai dasar pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di masing-masing kabupaten/kota. Kabupaten Toba sendiri telah membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Toba Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat diartikan sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Pengertian hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

2.8.2 Objek Pajak dan Bukan Objek Pajak BPHTB

Objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diatur lebih rinci di pasal 85 ayat (2) UU PDRD tertuang di Peraturan Daerah Kabupaten

Toba Nomor 11 Tahun 2010 pasal 2 ayat (3) bahwa terdapat dua bentuk perolehan hak yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru yang dirinci sebagai berikut:

- 1) Pemindahan hak disebabkan karena: jual beli, tukar menukar; hibah; wasiat; pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; pemisahan hak yang menyebabkan peralihan; penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; dan hadiah.
- 2) Pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak; dan diluar pelepasan hak.

Pasal 85 ayat (4) UU PDRD serta pasal 2 ayat (5) Perda Kabupaten Toba Nomor 11 Tahun 2010 disebutkan bahwa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh;

- 1) Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 2) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 3) Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan Menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha dan kegiatan lain;
- 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- 6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan pribadi.

2.8.3 Subjek Pajak BPHTB

Subjek pajak BPHTB sebagaimana diatur dalam pasal 86 ayat (1) UU PDRD adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak tersebut kemudian ditetapkan menjadi wajib pajak yang diatur dalam ayat (2) UU PDRD.

2.8.4 Pemungutan BPHTB di Kabupaten Toba

Dasar hukum pemungutan BPHTB di Kabupaten Toba dilandasi oleh beberapa peraturan berikut:

1. Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan Retribusi Daerah;
2. Peraturan Daerah Kabupaten Toba Nomor 11 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997;
4. Peraturan daerah Kabupaten Toba Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Toba.

Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP. Besarnya pajak terutang dihitung dengan mengalikan NPOP setelah dikurangi NPOPTKP dengan tarif pajak. Tarif Bea Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan 5% sesuai dengan Peraturan Daerah.